

z dnia 28 marca 2019 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Biskupia na lata 2019-2024**

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 2018 r. poz. 1234 i 1496) uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Biskupia na lata 2019-2024.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrowa Biskupia w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dąbrowa Biskupia obejmuje 15 lokali mieszkalnych o ogólnej powierzchni użytkowej 648,75 m<sup>2</sup> położonych w 2 budynkach będących w całości własnością Gminy oraz w 5 budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe. Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w instalację wodociągową i kanalizacyjną.

2. Gmina Dąbrowa Biskupia nie posiada w swoim zasobie mieszkań socjalnych.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrowa Biskupia przedstawia tabela nr 1.

**Tabela nr 1**

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>
1	Nowy Dwór 2	1	0	57,80
2	Ośnieszczewo 33	6	0	233,53
3	Radojewice 28	3	0	119,21
4	Radojewice 42	2	0	92,17
5	Inowrocław ul. Św. Ducha 88 I	1	0	48,97
6	Inowrocław ul. Św. Ducha 88 II	1	0	48,77
7	Inowrocław ul. Kusocińskiego 2	1	0	48,30

4. W latach 2019 - 2024 nie przewiduje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest dostateczny i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu ich utrzymania.

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

§ 2. . W okresie 5 lat Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych oraz budynków. Konieczność wykonywania niektórych remontów wynikać będzie ze zdarzeń losowych lub wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku czy zgłoszonych potrzeb najemców. Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy należy wykonywać systematyczne prace konserwacyjne i remontowe w oparciu o coroczne przeglądy techniczne budynków realizowane w latach 2019-2024.

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019 – 2024 uzależniona będzie od zainteresowania najemców.

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

§ 4. Ustalana wysokość czynszu najmu powinna zapewniać utrzymanie zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym, pokrywać koszty administrowania, konserwacji, utrzymania otoczenia budynku w odpowiednim stanie sanitarnym.

§ 5. 1. Czynsz najmu ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających z uwagi na wyposażenie techniczne lokalu. Stawkę bazową ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Lokal mieszkalny wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną jest lokalem o stawce bazowej.

**§ 6. 1.** Określa się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu najmu:

- 1) brak łazienki w lokalu mieszkalnym o 10%;
- 2) brak centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym o 30%.

2. Określa się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu najmu:

- 1) lokal mieszkalny wyposażony w łazienkę o 10 %;
- 2) lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie o 30%.

3. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu najmu stosuje się z tytułu każdego czynnika.

**§ 7. 1.** O obniżenie czynszu najmu mogą ubiegać się najemcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu najmu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustalany jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. poz. 180, 1540 i 2529).

3. Przez kwotę najniższej emerytury rozumie się kwotę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczenia Społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270, 2245 oraz z 2019r. poz. 39).

**§ 8. 1.** Czynsz najmu obniża się:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
  - a) o 20%, jeżeli dochód najemcy nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury,
  - b) o 10%, jeżeli dochód najemcy przekracza 60% kwoty najniższej emerytury a nie przekracza 150 % tej kwoty;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
  - a) o 20%, jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury,
  - b) o 10%, jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy przekracza 50% kwoty najniższej emerytury a nie przekracza 125% tej kwoty.

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa Biskupia oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania**

**§ 9.** Mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Biskupia zarządza Urząd Gminy w Dąbrowie Biskupiej i nie przewiduje się w tym zakresie zmian.

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 10. 1.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 - 2024 będą wpływy z czynszów najmu oraz środki finansowe z budżetu Gminy Dąbrowa Biskupia.

2. Przewidywana wysokość wpływów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

**Tabela nr 2**

Lata	Przychody z czynszu za mieszkania zł	Wysokość stawki bazowej zł	Środki budżetowe zł	Przychody razem zł
2019	25134,00	2,00	4166,00	29300,00
2020	25837,00	2,10	5163,00	31000,00
2021	25837,00	2,10	6163,00	32000,00
2022	25837,00	2,10	7163,00	33000,00
2023	25837,00	2,10	8163,00	34000,00
2024	25837,00	2,10	9163,00	35000,00

**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**

§ 11. 1. W latach 2019 -2024 nie przewiduje się kapitalnych remontów i modernizacji lokali i budynków mieszkalnych. Koszty zarządu nieruchomości wspólnej w poszczególnych latach będą uzależnione od decyzji poszczególnych wspólnot w tym zakresie, a także od ilości sprzedanych lokali mieszkalnych w którym właścicielem jest Gmina Dąbrowa Biskupia.

2. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z tytułu najmu lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

**Tabela nr 3**

Lata	Koszt bieżącej eksploatacji zł	Koszt bieżących remontów zł	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi zł	Wydatki razem zł
2019	6835,00	5000,00	17465,00	29300,00
2020	7000,00	6000,00	18000,00	31000,00
2021	7000,00	7000,00	18000,00	32000,00
2022	7000,00	8000,00	18000,00	33000,00
2023	7000,00	9000,00	18000,00	34000,00
2024	7000,00	9000,00	18000,00	35000,00

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Biskupia**

§ 12. Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którym wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

§ 13. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy podejmowane będą działania mające na celu tworzenia warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne poprzez wyodrębnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

§ 14. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Dąbrowa Biskupia.

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



Przewodnicząca Rady Gminy  
Dąbrowa Biskupia

Wiesława Posadzy

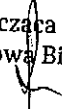
**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr V/32/2019**  
**Rady Gminy Dąbrowa Biskupia**  
z dnia 28 marca 2019 r.

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć lat kolejnych.

Posiadanie przez Gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów. Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców. Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Dąbrowa Biskupia  
  
Wiesława Posadzy