

**UCHWAŁA NR XXXVII/334/2022
RADY GMINY OBROWO**

z dnia 13 października 2022 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obrowo w latach 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) w związku z art. 21 ust. 1 i 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, 975 i 1561) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obrowo na lata 2023-2027, zwany dalej "programem", zawiera w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Obrowo, analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2023-2027, zasady polityki czynszowej oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale użyto wyrażen bez ich bliższego określenia, użyto ich w znaczeniu zdefiniowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 1561).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Obrowo na lata 2023-2027

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy Obrowo według stanu na dzień 31 sierpnia 2022 roku obejmuje 10 (dziesięć) lokali mieszkalnych w tym:

1. w budynkach komunalnych na terenie gminy Obrowo - 6 lokali (2 lokale w miejscowości Dobrzejewice, 2 lokale w miejscowości Silno, 2 lokale w miejscowości Zębowo);
2. lokale poza terenem gminy Obrowo - 1 lokal (w miejscowości Krusin, gmina Lisewo);
3. w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności na terenie gminy Obrowo - 3 lokale (w miejscowości Skrzypkowo).

§ 4. Prognozuje się do końca roku 2027 utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Obrowo w ilości 9 lokali w budynkach położonych na terenie gminy Obrowo oraz 1 lokalu w miejscowości Krusin, gmina Lisewo.

§ 5. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz jego sukcesywna poprawa

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 6. Planuje się remonty w następujących lokalach:

- remont lokalu w Krusinie w latach 2023-2027,
- podłączenie do sieci wodociągowej budynku w miejscowości Silno w latach 2023-2027.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Wpływy z czynszu z najmu lokali powinny pokrywać wydatki związane z utrzymaniem lokali.

§ 8. 1. Wójt ustala w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową, które wymieniono w załączniku nr 2 do uchwały.

2. Przy ustalaniu stawek czynszu, o których mowa w ust. 1, Wójt winien brać pod uwagę czynniki wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy przywołanej w § 2 uchwały, a ponadto poniesione przez Gminę nakłady na trwałe ulepszenie lokalu lub budynku, zwiększające jego wartość użytkową.

3. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Obrowo.

§ 9. Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy.

§ 10. 1. Wójt na wniosek najemcy o niskich dochodach może obniżyć czynsz.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3. Kwota obniżki czynszu wynosi:

1) 10% - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

2) 5% - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 25%, ale nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach

§ 11. Zarządzenie lokalami położonymi w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy pozostanie wykonywane bezpośrednio przed Gminą (Urząd Gminy).

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) dofinansowanie z budżetu gminy,
- 3) środki pochodzące z innych niż wymienione źródeł.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. W kolejnych latach przewiduje się wydatki inwestycyjne związane z remontem lokalu w Krusinie oraz podłączanie budynku w Silnie do gminnej sieci wodociągowej.

§ 14. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie);
- 2) o przydział lokalu komunalnego może się ubiegać osoba, która spełnia warunki określone w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Obrowo.

§ 15. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) pozyskiwanie budynków lub mieszkań od prywatnych właścicieli lub instytucji jeżeli pojawi się taka możliwość i adaptowanie ich na mieszkania komunalne;
- 2) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 8.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego i podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Skórski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/334/2022
Rady Gminy Obrowo
z dnia 13 października 2022 r.

Lokale
Lokale komunalne na terenie gminy Obrowo

Lp.	Adres	Własność/współwłasność budynku	Liczba lokali	Powierzchnia
1.	Silno	własność budynku Gmina Obrowo	1	24
2.	Silno	własność budynku Gmina Obrowo	1	47
3.	Zębowo	własność budynku Gmina Obrowo	1	61
4.	Zębowo	własność budynku Gmina Obrowo	1	62,9
5.	Dobrzejewice	własność budynku Gmina Obrowo	1	56
6.	Dobrzejewice	własność budynku Gmina Obrowo	1 dom mieszkalny	88,85
7.	Skrzypkowo 41/1	współwłasność budynku Gmina Obrowo	1	74,1
8.	Skrzypkowo 41/2	współwłasność budynku Gmina Obrowo	1	66,8
9.	Skrzypkowo 41/3	współwłasność budynku Gmina Obrowo	1	76,95

Lokale komunalne poza terenem gminy Obrowo

Lp.	Adres	Współwłasność budynku	Liczba lokali	Powierzchnia
1.	Krusin, gm. Lisewo	Gmina Obrowo	1	42,35

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/334/2022
Rady Gminy Obrowo
z dnia 13 października 2022 r.

Wskaźniki podwyższające stawkę bazową czynszu

Lp.	Czynniki wpływające na wartość stawki czynszu	% zwwyżki w stosunku do stawki podstawowej
1.	Lokal wyposażony w instalację wodociągową	5
2.	Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	10
3.	Lokal wyposażony w instalację CO, do którego ciepło dostarczane jest z zewnątrz-dotyczy kotłowni lokalnych	20
4.	Za łazienkę w lokalu	15
5.	Za ciepłą w lokalu z kotłowni	5

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXX/219/2017 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 września 2017r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Obrowo w latach 2018-2022 (Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2017r. poz. 3812), zmienioną uchwałą nr XXI/169/2020 Rady Gminy Obrowo z dnia 24 września 2020r. (Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2020r. poz. 4556), wprowadzono pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obrowo na lata 2018-2022. Z uwagi na fakt, iż pięcioletni okres upływa, należy przyjąć nowy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obrowo.