

UCHWAŁA NR VII/40/2024

RADY GMINY DĄBROWA BISKUPIA

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Biskupia na lata 2025-2029

Na podstawie art. 21 ust. 1, pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2023, poz. 725) uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Biskupia na lata 2025-2029.

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 9 lokali mieszkalnych o ogólnej powierzchni użytkowej 383,42 m² położonych w 2 budynkach będących w całości własnością Gminy oraz w 1 budynku stanowiącym wspólnotę mieszkaniową. 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 ²
1.	Nowy Dwór 2	1	0	57,80
2.	Ośniszczewo 33	6	0	233,53
3.	Parchanie 7	2	0	92,09

4. W latach 2025-2029 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 2025-2029.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2029 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 m² 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 2023r. poz. 1335).

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 Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024r. poz. 1631)

§ 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 2025-2029 będą wpływy z czynszów najmu, opłat za centralne ogrzewanie 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	Dochody z czynszu za mieszkania zł	Dochody z tytułu opłat za centralne ogrzewanie	Wysokość stawki bazowej zł	Środki budżetowe zł	Przychody razem zł
2025	7100,00	15900,00	2,60	13400,00	36400,00
2026	7100,00	15900,00	2,60	13400,00	36400,00
2027	7100,00	15900,00	2,60	13400,00	36400,00
2028	7100,00	15900,00	2,60	13400,00	36400,00
2029	7100,00	15900,00	2,60	13400,00	36400,00

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 2025-2029 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 których 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	Wydatki razem zł
2025	36400,00	10000,00	46400,00
2026	36400,00	10000,00	46400,00
2027	36400,00	10000,00	46400,00
2028	36400,00	10000,00	46400,00
2029	36400,00	10000,00	46400,00

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

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

§ 13. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kołodziej

Uzasadnienie
do uchwały Nr VII/40/2024
Rady Gminy Dąbrowa Biskupia

z dnia 27 listopada 2024 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 2001r. 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.