UCHWAŁA NR LVII/386/23
RADY GMINY BYTOŃ

z dnia 30 października 2023 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bytoń na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie Gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2023 poz. 725) Rada Gminy Bytoń uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bytoń na lata 2023 - 2027, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bytoń.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXX/234/2017 Rady Gminy Bytoń z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bytoń na lata 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. z 2017 roku, poz. 5147).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Świątczak

Załącznik do uchwały Nr LVII/386/23

Rady Gminy Bytoń

z dnia 30 października 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BYTOŃ NA LATA 2023 - 2027

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytoń obejmuje lata 2023 – 2027 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Bytoń w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Bytoń według stanu na 31 grudnia 2022 roku.

Rozdział 2.
Mieszkaniowy zasób Gminy Bytoń

1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu.

3. Mieszkaniowe zasoby gminy obejmują wszystkie lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, a także inne lokale przewidziane dla potrzeb mieszkaniowych.

4. Charakterystyka i stan posiadania mieszkaniowego zasobu gminy:

Lp.	Miejscowość położenie lokalu	Rodzaj budynku – ilość lokali	Pow. lokali /m^2	Stan techniczny obiektu
1.	Nowy Dwór	mieszkalny – 1	64,60	Zadawalający
2.	Nowy Dwór	mieszkalny – 5	178,70	Zadawalający
3.	Nowy Dwór	mieszkalny – 1	36,70	Zadawalający
4.	Nowy Dwór	mieszkalny – 2	97,9	Zadawalający
5.	Witowo	mieszkalny – 3	137,20	Dobry

5. Gmina nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych.

Rozdział 3.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów technicznych i budowlanych wszystkie budynki wymagają remontów i modernizacji.

2. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:

- od 41 do 50 lat - 3 budynki
- pow. 50 lat - 2 budynki.

3. W okresie objętym programem planuje się budowę lokali mieszkalnych.

4. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 4.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach:

Lp.	Rodzaj Remontu	Lokalizacja	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Wymiana pokryć	Nowy Dwór	1				
2.	Wykonanie elewacji	Witowo			1		1
3.	Naprawa rynien, konserwacja dachów	Nowy Dwór		1	1		
4.	Wymiana okien i drzwi	Nowy Dwór				1	
5.	Wymiana instalacji	Nowy Dwór	w zależności od potrzeb				

Inwestycje prowadzone będą zgodnie z planem zadań inwestycyjnych Gminy.

2. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytoń na lata 2023-2027 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

3. Polityka remontowa w celu zracjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnienia:

1) potrzeby remontowe:

a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,

b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,

c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,

e) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

2) priorytety remontowe:

a) remonty dachów, rynien i rur spustowych,

b) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,

c) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku,

d) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,

e) roboty elektryczne i odgromowe,

f) remonty lub wymiana pieców kaflowych,

g) instalacja wodno – kanalizacyjna i centralnego ogrzewania.

4. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,

b) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb,

c) obniżenie kosztów eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,

d) zahamowanie procesu degradacji budynków polegające na utrzymaniu istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.

e) wdrażanie programów priorytetowych „Czyste Powietrze” oraz „Ciepłe Mieszkanie” w celu zapewnienia bezpieczeństwa cieplnego mieszkańcom.

5. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

6. Podstawowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, stąd w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

7. Stwierdza się konieczność powiększenia zasobu lokali socjalnych na potrzeby lokatorów, wobec których sądy powszechne orzekają eksmisję, w większości zobowiązując gminę do zapewnienia lokalu socjalnego.

Rozdział 5.
Planowana sprzedaż lokali

1. W okresie obowiązywania niniejszego Programu przewiduje się sprzedaż lokali w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem. Zasady wyrażania zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz warunków i wysokości udzielanych bonifikat przy sprzedaży tych lokali określone zostaną odrębną uchwałą rady gminy.

2. Przyjmuje się następujące kierunki działania:

a) typowanie w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali.

b) podjęcie starań zmierzających do sprzedaży przede wszystkim lokali w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych.

3. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w trybie bez przetargowym.

Rozdział 6.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Wysokość stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Bytoń.

3. Czynsz obejmuje koszty administracyjne, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną i cieplną.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego;

1) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania lub ogrzewanie etażowe 20%,

2) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej 10%,

3) lokal z osobnym wejściem 10%.

5. Ustalona przez Wójta stawka czynszu, o której mowa w pkt 2, podlega obniżeniu w przypadku braku czynników mających wpływ na wartość użytkową lokalu mieszkalnego, podanych poniżej:

1) za brak centralnego ogrzewania o 5%;

2) za brak łazienki w lokalu o 5%;

3) za brak w.c. w lokalu o 5%;

4) za brak instalacji doprowadzającej wodę o 5%;

5) za brak instalacji odprowadzającej ścieki o 5%;

6) za lokal położony na strychu, poddaszu o 10%;

7) za lokal usytuowany w miejscowościach Witowo i Nowy Dwór o 5%.

6. Najemca lokalu mieszkalnego opłacać będzie czynsz najmu według stawki ustalonej przez Wójta za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających jego wartość użytkową.

7. Na wniosek najemcy, czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców spełniających poniższe kryteria dochodów, może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury,

b) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 60% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 10%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 70% najniższej emerytury,

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,

b) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40%, a przekracza 30% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 10%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50%, a przekracza 40% najniższej emerytury.

8. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez najemcę.

9. Obniżka czynszu nie może być zastosowana wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec najemców, którym wypowiedziano umowę najmu.

10. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

11. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć czynsz, jeśli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

12. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu zmienia się zgodnie z zapisami z pkt. 4 lub 5.

13. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt. 11 i 12.

Rozdział 7.
Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Na lata 2023 – 2027 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy podejmując stosowne decyzje wykonywane przez Urząd Gminy, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, rozliczaniem czynszu i innych opłat związanych z użytkowanymi lokalami mieszkalnymi.

3. Społeczną kontrolę co do prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje odpowiednia Komisja Rady Gminy, mająca w zakresie swego działania sprawy gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

4. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Bytoń.

Rozdział 8.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

Rozdział 9.
Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

1. Prognoza wydatków w latach obowiązywania programu.

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów lokali i budynków w tys. zł	Wydatki inwestycyjne i modernizacyjne w tys. zł	Realizacja programów priorytetowych „Czyste Powietrze" i „Ciepłe Mieszkanie"
2023	2,0	0,5	-	Gminny Program „Ciepłe Mieszkanie" - do roku 2025 zabezpieczono kwotę w wysokości 795.000,00 zł Program „Czyste Powietrze"
2024	1,5	2,5	50,0	
2025	1,5	5,0	120,0 (*)	
2026	1,5	5,0	200,0 (*)	
2027	2,0	4,5	-	

(*) w ramach działań rewitalizacyjnych na terenie gminy.

Rozdział 10.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania gospodarowania

1. W celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone będą działania polegające na wskazaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty nabycia lokalu.

2. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

a) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom,

b) obniżenie kosztów eksploatacyjnych,

c) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

d) wypowiadania umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,

e) podjęcia działań w celu budowy tanich mieszkań.

3. W celu wykonania kapitalnego remontu budynku lub lokalu mieszkalnego, przewiduje się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas takiego remontu.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego może być prowadzona z urzędu jak też na wniosek najemcy, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Wójta Gminy oraz przy spełnieniu warunków określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami.

5. 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. Tereny przeznaczone pod budownictwo indywidualne, wg potrzeb wyznacza się poprzez decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, do czasu uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 11.
Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

2. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Bytoń przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytoń w latach 2023 – 2027.

3. Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Świątczak

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Rada Gminy w Bytoniu zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytoń latach 2018-2022 przyjętego uchwałą Nr XXX/234/2017 z dnia 29 listopada 2017 roku wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Świątczak