

**Uchwała Nr IV/29/2015  
Rady Gminy Radziejów  
z dnia 27 marca 2015 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2015-2019.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)<sup>1</sup> oraz 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2015-2019 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejów.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XX/108/2009 Rady Gminy Radziejów z dnia 18 lutego 2009 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2009-2013.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

*Andrzej Pawlak*

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318; z 2014 r. poz. 379, 1072.

## **Uzasadnienie**

Stosowanie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2014 r., poz. 150), zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez który należy rozumieć lokale i budynki stanowiące własność gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa.

Poprzedni program stracił moc z uwagi na okres obowiązywania, zaszła więc konieczność uchwalenia nowego programu obowiązującego w latach 2015-2019.

W związku z powyższym uchwała przyjęta w niniejszym kształcie usprawni działanie samorządu w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

**Przewodniczący Rady Gminy**

*Andrzej Pawlak*

Załącznik do Uchwały Nr IV/29/2015  
Rady Gminy Radziejów  
z dnia 27 marca 2015 r.



**Program**  
**gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów**  
**na lata 2015-2019**

Radziejów, marzec 2015 r.

## **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

§ 1. Głównym celem Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejów na lata 2015-2019, zwanym dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadany przez Gminę zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Radziejów tworzą lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy.

§ 3. Działania dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym mają na celu:

1. Utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym.
2. Zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Radziejów, zwana dalej „gminą”.

§ 4. Program swoim zakresem obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. 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.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 2**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy w marcu 2015 r. obejmuje 5 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 3 budynkach, z czego jeden to budynek szkoły, drugi to budynek domu nauczyciela oraz trzeci to budynek po byłej szkole w Szostce. Łączny zasób mieszkaniowy przedstawia poniższa tabela:

| <b>Zasób mieszkaniowy Gminy Radziejów</b> |   |                        |   |   |                                |                                |                                   |
|---|---|------------------------|---|---|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Lp.</b>                                | <b>Położenie lokalu: miejscowość, nr domu</b> | <b>Liczba mieszkań</b> | <b>Pow. użytkowa mieszkań w m<sup>2</sup></b> | <b>Wyposażenie</b>                            | <b>Stan techniczny budynku</b> | <b>Sposób zagospodarowania</b> | <b>Uwagi</b>                      |
| 1.  | Bieganowo Nr 9                                | 1                      | 69,30   | łazienka, sieć wodociągowa, sieć energetyczna | średni                         | Umowa najmu                    | Szkoła Podstawowa w Bieganowie    |
| 2.  | Skibin Nr 52                                  | 3                      | 157,79  | łazienka, sieć wodociągowa, sieć energetyczna | średni                         | Umowa najmu                    | Budynek domu nauczyciela          |
| 3.  | Szostka Nr 12                                 | 1                      | 111,24  | łazienka, sieć wodociągowa, sieć energetyczna | średni                         | Umowa użyczenia                | Budynek po byłej Szkole w Szostce |
| <b>RAZEM</b>                              |   | <b>5</b>               | <b>338,33</b>                                 | X   | X                              | X                              | X                                 |

Tab. Nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Radziejów, opracowanie własne.

1. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane przez 1945 – 1;
- 2) wybudowane po 1945 – 2.

2. Poszczególne budynki są bieżąco konserwowane i remontowane; Stan substancji mieszkaniowej nie ulega pogorszeniu.

3. Gmina w zasobie komunalnym nie posiada lokali socjalnych.

4. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.

### **Rozdział 3**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata.**

§ 1. Z uwagi na wiek budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy stan techniczny budynków należy określić jako średni.

§ 2. W latach 2015-2019 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy.

§ 3. Podstawowym zadaniem gminy, w zakresie planu remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu

mieszkańcowego w stanie nie pogorszonym.

§ 4. Dokonanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy może być dokonywane przez lokatorów, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wynajmującego, w szczególności po ustaleniu zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

#### **Rozdział 4** **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

§ 1. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych, za wyjątkiem indywidualnych przypadków, w których sprzedaż lokali mieszkalnych będzie dokonywana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz postanowienia Rady Gminy Radziejów w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy.

#### **Rozdział 5** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 1. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty.

§ 2. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem opłat niezależnych, ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 3. Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż 1 raz w roku.

§ 4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.

§ 5. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkaniem i gospodarczym potrzebom najemców – zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150).

§ 6. Czynsz, o którym mowa w pkt 2, składać się będzie z czynszu bazowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego w następujący sposób:

1. czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
  - 1) instalacja wodno-kanalizacyjna – 30%;
  - 2) instalacja wodno-kanalizacyjna i CO – 40%;
  - 3) łazienka w lokalu mieszkalnym – 30%;
2. czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
  - 1) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 10%;
  - 2) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej i CO – 20%;
  - 3) brak łazienki w lokalu mieszkalnym – 10%.

§ 7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 8. Najemca zobowiązany jest również do uiszczania pozostałych opłat (tj. woda, energia elektryczna, odpady, ciepło), oprócz czynszu podstawowego uwzględniającego czynniki podwyższające i obniżające.

## **Rozdział 6**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

§ 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

§ 2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniem czynności związanych z naliczaniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

## **Rozdział 7**

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

§ 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.

§ 2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

## **Rozdział 8**

### **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.**

§ 1. Wysokość wydatków przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od:

1. Wysokości stawek czynszu.
2. Możliwości dofinansowania z dochodów gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskania środków z innych źródeł.
3. Zmniejszenia zasobu mieszkaniowego z racji sprzedaży lokali oraz budynków.
4. Kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, na które składają się: wydatki na bieżącą konserwację, przeglądy techniczne, ubezpieczenie budynków, koszty remontów i modernizacji.

§ 2. Realizacja określonych zadań inwestycyjnych w poszczególnych latach uzależniona będzie od posiadanych na ten cel środków finansowych i zapisów w uchwale budżetowej.

## **Rozdział 9**

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

§ 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi:

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków.
2. Dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadku gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób.
3. Prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali oraz obsługą finansową w zakresie poboru należności.

§2. W latach 2015-2019 gmina nie przewiduje remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu. Budynki znajdują się w stanie technicznym – średnim.

**Przewodniczący Rady Gminy**

*Andrzej Pawlak*