

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osielsko w latach 2014 – 2018**

### **Rozdział 1. Mieszkaniowy zasób gminy**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Osielsko stanowią:

- 1) lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Gminy;
- 2) lokale w budynku Skarbu Państwa - PKP, którym Gmina Osielsko zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia;
- 3) lokale komunalne, których Gmina Osielsko jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. W programie uwzględnione zostały także pomieszczenia tymczasowe.

§ 2. 1. Łącznie Gmina Osielsko gospodaruje 63 lokalami, w 15 budynkach o łącznej powierzchni 2 824,71 m<sup>2</sup>, w których znajduje się:

- 1) 48 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2 268,16 m<sup>2</sup>,
- 2) 15 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 556,55 m<sup>2</sup>;

2. Mieszkaniowy zasób gminy kształtuje się następująco:

- 1) lokale komunalne, w budynkach stanowiących własność Gminy Osielsko, tj. 12 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 2 247,54 m<sup>2</sup>, w których znajduje się:
  - a) 41 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 941,84 m<sup>2</sup>,
  - b) 10 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 305,70 m<sup>2</sup>;
- 2) lokale w budynku Skarbu Państwa - PKP, którym Gmina Osielsko zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, tj. 1 budynek przy ul. Sygnałowej w Maksymilianowie, w którym znajdują się 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 86,67m<sup>2</sup>;
- 3) lokal komunalny o pow. 48,71m<sup>2</sup>, którego Gmina Osielsko jest właścicielem zlokalizowany w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Szosa Gdańska 17 w Osielsku;
- 4) lokale komunalne, w budynku wspólnoty mieszkaniowej zarządzany przez innego zarządcę tj. ul. Osiedlowa 3 w Bożenkowie - 1 budynek o łącznej powierzchni 441,79 m<sup>2</sup>, w którym znajduje się 9 lokali mieszkalnych:
  - a) 4 lokale komunalne o łącznej powierzchni 190,94 m<sup>2</sup>,
  - b) 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 250,85 m<sup>2</sup>.

3. Poza wymienionym w ust. 2 zasobem mieszkaniowym, Gmina Osielsko jest właścicielem budynku nie spełniającego warunków dla budynku mieszkaniowego, lecz spełniającego warunki dla pomieszczeń tymczasowych, położonego przy ul. Szosa Gdańska 23A, o powierzchni 33,6 m<sup>2</sup>. Budynek przeznaczony jest do ulokowania w trybie natychmiastowym osób w potrzebie np. pogorzalców.

### **Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

- 1) budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy Osielsko wykazują zróżnicowane zużycie techniczne,

- 2) największe zużycie dotyczy budynków wybudowanych przed 1950 r. ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, w szczególności:
- a) ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych;
  - b) stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych są w znacznym stopniu zniszczone lub uszkodzone; na części elementów konstrukcyjnych drewnianych występuje zarażenie grzybem domowym;
  - c) dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,
  - d) tynki wewnętrzne są spękane i częściowo zmurszałe na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci;
  - e) piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany;
  - f) występują braki w przewodach dymowych;
  - g) stolarka okienna w większości przypadków jest wymieniona na PCV;
  - h) stolarka drzwiowa w wielu przypadkach jest do wymiany;
  - i) elewacje wymagają remontów ze względu na skorodowane opierzenia i nieszczelne pokrycia dachów, przez które woda przenika do elementów konstrukcyjnych budynku;
  - j) izolacje pionowe i poziome ścian są uszkodzone lub w ogóle nie występują, co prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań a w konsekwencji konieczność wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku;
  - k) instalacje elektryczne wewnętrzne w części budynków nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji, wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, nie odpowiadające parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji i mogące powodować przeciążenia stwarzając zagrożenie pożarowe;
  - l) instalacje zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność, co wiąże się z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii (zalania mieszkań);
  - m) instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów, co ma istotny wpływ na ich awaryjność;
- 3) najczęściej występującym zagrożeniem są grzyby i pleśnie atakujące zarówno elementy drewniane konstrukcji dachowych i stropowych, jak i ściany budynków co wynika z braku lub przerwania izolacji poziomych budynku, występowania wody w piwnicach oraz z wykonawstwa ścian o niedostatecznym współczynniku przenikalności cieplnej i ich przemarzania.

2. W zasobach gminy znajduje się 42 % budynków starszych niż 60 lat. Wiek budynków komunalnych, przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

Budynki wybudowane w latach	Liczba budynków
Do roku 1900	3
1901-1950	2
1951- 2000	5
2001-2003	1
2004 -2010	1
<b>Razem</b>	<b>12</b>

3. Budynki posiadają następujące wyposażenie techniczne:

- 1) instalacja elektryczna - 12 budynków - 100 % zasobu;
- 2) instalacja wodociągowa -11 budynków – 92 % zasobu;

- 3) instalacja kanalizacyjna – 10 budynków – 83 % zasobu;
- 4) instalacja gazowa - 2 budynki – 17 % zasobu;
- 5) instalacja centralnego ogrzewania - 7 budynków – 58 % zasobu.

4. Ocena stanu technicznego została określona poprzez analizę zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego przyjmując następujące kryteria w grupach określonych trójstopniową oceną techniczną:

- 1) dobra (D) – oznacza, że budynki te w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów, jednak mogą być modernizowane w celu podwyższenia ich standardu,
- 2) średnia (Ś) - oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać remontów lub modernizacji,
- 3) zła (Z) - oznacza, że budynki te wymagają w jak najszybszym czasie przeprowadzenia remontów, a niektóre z nich mogą być w pewnej perspektywie przeznaczone do rozbiórki.

Tabela nr 2

L p	ocena	ilość	adres
1	Dobra	5	Osielsko, ul. Zatokowa 9 Maksymilianowo, ul. Szkolna 1 Maksymilianowo, ul. Szkolna 5 Maksymilianowo, ul. Szkolna 7 Bożenkowo, ul. Osiedlowa 1
2	Średnia	4	Osielsko, ul. Centralna 6 Osielsko, ul. Centralna 7 Żołędowo, ul. Bydgoska 26 Niemcz, ul. Bydgoska 35
3	zła	3	Żołędowo, ul. Bydgoska 31 Żołędowo, ul. Wierzbowa 6 Bożenkowo, ul. Harcerska 2

5. Budynki należące do wspólnot mieszkaniowych, wybudowane około 1965 r., wymagają remontów i modernizacji. Gmina Osielsko zobowiązana jest do partycypowania w kosztach remontów zgodnie z wysokością posiadanych udziałów w tych budynkach:

- 1) przy ul. Szosa Gdańska 17 do wysokości 67 % udziałów w nieruchomości - 1 lokal komunalny i 2 lokale użytkowe;
- 2) przy ul. Osiedlowej 3 w Bożenkowie do wysokości 75 % udziałów w nieruchomości - 9 lokali mieszkalnych.

6. Gmina posiada 5 budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, które nie mogą mieć zmienionego wyglądu elewacji zewnętrznej, są to budynki pod adresem:

- 1) ul. Harcerska 2 w Bożenkowie;
- 2) ul. Bydgoska 35 w Niemczu;
- 3) ul. Bydgoska 26 w Żołędowie;
- 4) ul. Bydgoska 31 w Żołędowie;
- 5) ul. Centralna 7 w Osielsku.

§ 4. 1. W latach 2014-2018 Gmina Osielsko zamierza nabyć budynek na rynku wtórnym przy ul. Osiedlowej w Bożenkowie z przeznaczeniem na cele mieszkalne.

2. Uregulowania wymaga stan prawny nieruchomości przy ul. Sygnałowej 3 w Maksymilianowie, której właścicielem jest Skarb Państwa - PKP. W budynku tym Gmina zarządza dwoma lokalami w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Budynek ten częściowo jest w złym stanie technicznym. Brak uregulowania stanu prawnego utrudnia prowadzenie prac remontowych. Budynek wraz z terenem, na którym jest posadowiony może zostać przekazany na własność Gminie Osielsko.

3. Aktualne zapotrzebowanie Gminy na lokale, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe, przedstawiono poniżej:

Tabela nr 3

Lp.	Zapotrzebowanie na lokale	Lokale socjalne	Lokale pozostałe
1	Realizacje wyroków eksmisyjnych	6	2
2	Realizacje wniosków oczekujących	-	42
Suma:		6	44

### Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Budynki, które należą do Gminy i budynki wspólnot mieszkaniowych oraz wszystkie lokale, których właścicielem jest Gmina, poddawane są bieżącym remontom i modernizacji w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznej sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. Poz. 1409 z późn. zm.).

2. Potrzeby remontowe i modernizacje, na okres najbliższych 5 lat przedstawiają się następująco:

Tabela nr 4

Lp	Położenie budynku	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Osielsko ul. Centralna 6	Remont komina 6 200,00 zł	Docieplenie ścian budynku wraz z wymianą drewnianej stolarki okiennej 150 000,00 zł Remont poszycia dachowego nad częścią niską 30 000,00 zł			
2.	Osielsko ul. Centralna 7	Montaż instalacji gazowej 120 000,00 zł				Docieplenie ściany szczytowej 25 000,00 zł
3.	Osielsko ul. Zatokowa 9					
4.	Osielsko ul. Szosa Gdańska 17B					
5.	Żołędowo ul. Wierzbowa 6	Budowa toalet dla lokatorów wraz z likwidacją istniejących sanitariatów oraz wymianą instalacji elektrycznej 45 000,00 zł				
6.	Żołędowo ul. Bydgoska 26				Likwidacja budynku gospodarczego 10 000,00 zł	
7.	Żołędowo ul. Bydgoska 31	Wymiana rynien i rur spustowych 14 000,00 zł  Wymiana inst. elektrycznej w 5 lokalach mieszkalnych 35 000,00 zł		Remont dwóch klatek schodowych 20 000,00 zł	Utwardzenie dojścia do budynku 15 000,00 zł	

8.	Niemcz ul. Bydgoska 35		Remont klatki schodowej wraz z wejściem do piwnicy 10 000,00 zł		Remont więźby dachowej i podłogi strychu oraz izolacja stropu budynku 30 000,00 zł	
9.	Maksymilianowo ul. Szkolna 5		Wymiana instalacji centralnego ogrzewania oraz montaż instalacji gazowej 70 000,00 zł  Wykonanie utwardzenia przy budynku 5 000,00 zł			
10.	Maksymilianowo ul. Szkolna 1	Montaż instalacji gazowej 50 000,00 zł				
11.	Bożenkowo ul. Harcerska 2	Remont dachu i obróbek blacharskich, wymiana rynien i rur spustowych 20 000,00 zł  Wymiana instalacji elektrycznej 17 000,00 zł	Docieplenie stropu budynku, wymiana przegniłych desek 20 000,00 zł	Budowa przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych 12 000,00 zł		
12.	Bożenkowo ul. Osiedlowa 1	Adaptacja pomieszczenia na suszarnię, montaż grzejników 4 000,00 zł		Malowanie klatki schodowej 5 000,00 zł		Remont elewacji 20 000,00 zł
13.	Bożenkowo ul. Osiedlowa 3	Remont lokalu nr 9 12 000,00 zł Odgrzybianie lokalu nr 4 5 000,00 zł Lokal nr 5 – kuchnia 1 000,00 zł				
14.	Roboty naprawcze w/g protokołu przeглядów bieżących	w/g potrzeb założono 20.000,00 zł	w/g potrzeb założono 20.000,00 zł	w/g potrzeb założono 20.000,00 zł	w/g potrzeb założono 20.000,00 zł	w/g potrzeb założono 20.000,00 zł

3. W wydatkach remontowych uwzględnia się środki, które Gmina wpłaca na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Osiedlowej 3 do wysokości posiadanych udziałów. Prognozując wysokość wpłat na fundusz remontowy, można założyć, że wpłaty w każdym roku będą wzrastały o ok. 4 %. Prognozuje się, że w latach 2014-2018 zaliczki na fundusz remontowy będą kształtowały się następująco w:

- a) 2014 r. - ok. 9 500,00 zł,
- b) 2015 r. - ok. 9 900,00 zł,
- c) 2016 r. - ok. 10 300,00 zł,
- d) 2017 r. - ok. 10 700,00 zł,
- e) 2018 r. - ok. 11 200,00 zł.

4. Wydatki zaplanowane w § 5 ust.2 będą mogły być korygowane, w budżecie gminy na dany rok, o wydatki remontowe wynikające z przeglądów okresowych budynków i instalacji.

5. W okresie 5 lat gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiązałyby się konieczność przydzielania lokalu zamiennego na czas remontu.

#### **Rozdział 4.**

### **Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy, planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. 1. Prognoza zmian w zasobach mieszkaniowych w latach 2014-2018:

- 1) planuje się sprzedać 3 lokale w budynku przy ul. Szosa Gdańska 17 w Osielsku;
  - 2) w przypadku przejęcia od Skarbu Państwa-PKP posesji w Maksymilianowie przy ul. Sygnałowej 3 planowana jest jej sprzedaż na rzecz dotychczas przebywających w niej rodzin;
  - 3) gmina planuje zakup budynku – byłej kantyny wojskowej przy ul. Osiedlowej w Bożenkowie.
2. Wójt Gminy w miarę opuszczania przez dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych o niskim standardzie może, według potrzeb, dokonać przekwalifikowania ich na lokale socjalne.
  3. W przypadku, gdy z uwagi na niewłaściwe dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych (zbyt duże lokale, nieodpowiadające możliwościom finansowym gospodarstwa domowego), należy dążyć do podziału dużych lokali mieszkalnych lub zamiany ich na mniejsze.
  4. Przewiduje się następujące zmiany w zasobach mieszkaniowych:

Tabela nr 5

Lp.		2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1.	Ilość budynków będących własnością Gminy	12 + 1* = 13	13+ 1*** - 1*** = 13	13	13	13
2.	Ilość lokali komunalnych	48 – 1** = 47	47 – 2*** = 45	45	45	45
3.	Powierzchnia lokali kom. w m <sup>2</sup>	2 268,16 – 48,71** = 2219,45	2 219,45 -86,67*** = 2132,78	2132,78	2132,78	2132,78
4.	Ilość lokali socjalnych	15 + 12* = 27	27	27	27	27
5.	Powierzchnia lokali socjalnych w m <sup>2</sup>	556,55 + 500 = 1056,55	1 056,55	1 056,55	1 056,55	1 056,55
	RAZEM ilość lokali mieszkalnych w zasobach gminy	63 + 12* - 1** = 74	74 – 2*** = 72	72	72	72
	RAZEM powierzchnia lokali mieszkalnych w zasobach gminy w m <sup>2</sup>	2 824,71+ 500*- 48,71** = 3276	3 276 -86,67*** = 3189,33	3 189,33	3 189,33	3 189,33

\*budynek w Bożenkowie, o którym mowa w § 4 ust. 1

\*\* budynek przeznaczony do sprzedaży w Osielsku ul. Szosa Gdańska 17

\*\*\* budynek Maksymilianowo ul. Sygnałowa 3, który po przejęciu z zasobów PKP, przewiduje się sprzedać na rzecz lokatorów.

5. Podana w tabeli nr 5 lp. 4 ilość lokali socjalnych może ulec zmianie w zależności od potrzeb oraz możliwości ich pozyskania.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 7. 1. Źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) budżet gminy.

2. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Wójt Gminy, w drodze zarządzenia, wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu, w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach. Istnieje także możliwość zawarcia ugody w zakresie wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia.

3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Osielsko za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Osielsko, w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne od 1 grudnia 2013 r. wynosi 5,01 zł/m<sup>2</sup>.

4. Stawka czynszu bazowego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie powinna być w stosunku rocznym niższa niż:

- 1) od 1 grudnia 2014 r. - 1,90 %
- 2) od 1 grudnia 2015 r. - 2,00 %
- 3) od 1 grudnia 2016 r. - 2,10 %
- 4) od 1 grudnia 2017 r. - 2,20 %
- 5) od 1 grudnia 2018 r. - 2,30 %

wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obwieszczanego na okres od 1 kwietnia do 30 września każdego roku.

5. Stopniowe podwyższenie stawki bazowej czynszu, a także konsekwentne, w następnych latach monitorowanie wysokości czynszów i kosztów eksploatacyjnych w stosunku faktycznie ponoszonych wydatków w zasobie mieszkaniowym Gminy, pozwoli na bardziej racjonalne zarządzanie oraz przeznaczanie większych środków na remonty i modernizacje budynków.

§ 8. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

Tabela nr 6

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki
1	Lokal znajduje się w budynku, w którym stopień zużycia oceniono na podstawie przeglądu pięcioletniego na ponad 50 %	30%
2	Lokal znajduje się w budynku, w którym brak jest dostępu do urządzeń wodociągowych	15%
3	Lokal znajduje się w budynku, w którym brak jest dostępu do urządzeń kanalizacji sanitarnej	15%
4	Lokal posiada wspólną kuchnię lub wspólną łazienkę i WC lub wspólny przedpokój z innym lokalem mieszkalnym	10%
5	Lokal położony jest w miejscowości Bożenkowo – oddalony od centrum gminy	5%
6	Lokal położony na III piętrze	5%

§ 9. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Tabela nr 7

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki
1	Lokal z bezpośrednim dostępem do urządzeń kanalizacyjnych w obrębie mieszkania	10%
2	Lokal z ubikacją w obrębie mieszkania	10%
3	Lokal z łazienką w obrębie mieszkania	10%
4	Lokal z centralnym ogrzewaniem eksploatowanym przez wynajmującego	5%
5	Lokal przyłączony do instalacji gazowej znajdującej się w budynku	5%

**§ 10.** 1. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu, łączna obniżka nie może przekroczyć 35% stawki bazowej czynszu.

2. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na podwyżkę stawki czynszu, łączna podwyżka nie może przekroczyć 50%, stawki bazowej czynszu.

3. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu określone w § 8 i § 9, będą stosowane od 01 grudnia 2014 r.

4. W okresie od 01.01.2014 r. do 31.11.2014 będą obowiązywały następujące stawki obniżające i

podwyższające stawkę bazową czynszu :

1. Czynniki obniżające wysokość stawki :

- 1) lokal bez dostępu do urządzeń wodociągowych w obrębie budynku , w którym się znajduje - 15%
- 2) znacznie obniżony standard techniczny do - 50%
- 3) lokal położony w miejscowości Bożenkowo - oddalonej od centrum gminy - 5%
- 4) lokal położony w na III piętrze - 5%

Przez obniżony standard techniczny rozumie się brak dostępu całości lokalu do światła słonecznego, znaczne zagrzybienie itp. Obniżenie standardu ustali wynajmujący lokal.

Łączne obniżenia nie mogą przekraczać 50 %.

2. Czynniki podwyższające wysokość stawki :

- 1) lokal z dostępem do urządzeń kanalizacyjnych
  - a) w obrębie budynku , w którym się znajduje + 5%
  - b) w obrębie mieszkania w którym się znajduje + 10%
- 2) lokal z dostępem do ubikacji
  - a) w obrębie budynku , w którym się znajduje + 5%
  - b) w obrębie mieszkania , w którym się znajduje + 10%
- 3) lokal z dostępem do łazienki
  - a) w obrębie budynku , w którym się znajduje + 5%
  - b) w obrębie mieszkania , w którym się znajduje +10%
- 4) lokal z centralnym ogrzewaniem eksploatowanym przez wynajmującego + 5%
- 5) lokal z dopływem ciepłej wody z zewnątrz + 5%
- 6) lokal wyposażony w instalację gazu przewodowego + 5%

Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową nie dotyczą stawek czynszu za lokale socjalne.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

7. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na zastosowane czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu wymienioną w § 7 ust. 3.

**§ 11.** 1. Czynsz najmu lokalu może zostać obniżony, gdy wysokość stawki czynszu w lokalach o najwyższym standardzie, będących w zasobach gminy, przekroczy wartość 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Osielsko po rozpatrzeniu pisemnego wniosku osoby zainteresowanej.

3. Wysokość obniżek:

1) w gospodarstwie jednoosobowym:

- a) przy dochodzie nie przekraczającym 40 % najniższej emerytury – do 30 %,
- b) przy dochodzie zawartym pomiędzy 40 - 70 % najniższej emerytury – do 15 %.

2) w gospodarstwie wieloosobowym:

- a) przy dochodzie nie przekraczającym 30 % najniższej emerytury – do 30 %,



- b) przy dochodzie zawartym pomiędzy 30 - 50 % najniższej emerytury – do 15 %.
4. Obniżek czynszu nie stosuje się wobec osób otrzymujących dodatek mieszkaniowy oraz zajmujących lokal socjalny.

## **Rozdział 6.**

### **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

- § 12. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Osielsko.
2. Zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina ma swój udział jest prowadzone zgodnie z ustawą o własności lokali z dnia 24.06.1994 r.
3. Wszelkie zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy mogą być dokonane w drodze stosownej uchwały Rady Gminy.

## **Rozdział 7.**

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

- § 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2014-2018 będą:
- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
  - 2) środki z budżetu Gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- 1) kredyty na remonty i termomodernizacje,
  - 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych.

## **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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 14. 1. Prognozę na lata 2014-2018 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w porównaniu do przewidywanych wpływów z czynszów, przedstawia poniższa tabela nr 8:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne	195 100,00	214 610,00	236 071,00	259 678,00	285 646,00
2.	Wpływy z tytułu świadczeń (zaliczki na CO, wywóz nieczystości ciekłych, woda, śmieci)	110 580,00	121 638,00	133 800,00	147 180,00	161 900,00
3.	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych	400 950,00	442 000,00	486 000,00	535 000,00	588 500,00
4.	Koszty remontów bieżących, modernizacji i inwestycji	799 200,00*	305 000,00	57 000,00	75 000,00	65 000,00
5.	Koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej	9 500,00	9 900,00	10 300,00	10 700,00	11 200,00
Różnica (1+2)-(3+4+5)		-903 970,00	-420 652,00	-183 429,00	-213 842,00	-217 154,00

\* z uwzględnieniem kwoty 450 000,00 zł na zakup i modernizację budynku, o którym mowa w § 4 ust. 1

2. Wydatki i koszty prognozują się w oparciu o następujące założenia:
- 1) wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne w prognozie zostały obliczone przy

- uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu;
- 2) wzrost czynszów w kolejnych latach zaplanowano na poziomie 10 % w skali roku począwszy od 01 grudnia 2014 r.;
  - 3) wzrost kosztów utrzymania zasobu Gminy przyjęto na poziomie 10 %;
  - 4) z wpływów z czynszu i pozostałych świadczeń Gmina reguluje należności takie jak bieżące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym: koszty eksploatacji), koszty remontów bieżących i modernizacji, koszty zaliczek wpłacanych na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej, w której Gmina posiada prawo własności do lokali. W przedstawionej prognozie przyjęto wzrost zaliczek na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej na poziomie 4 %.
3. W latach 2014-2018 Gmina planuje w ramach wydatków inwestycyjnych zakup budynku przy ul. Osiedlowej w Bożenkowie oraz adaptację pomieszczeń na lokale mieszkalne.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 15.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) pozyskiwanie lokali na rynku wtórnym;
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na socjalne po spełnieniu przez najemców warunków określonych w odrębnych przepisach;
- 4) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podjęcia osobom uprawnionym;
- 5) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- 6) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;
- 7) wydzielenie z komunalnego zasobu Gminy pomieszczeń tymczasowych.