



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 8 listopada 2023 r.

Poz. 6887

UCHWAŁA NR RGK.0007.128.2023 RADY GMINY BIAŁE BŁOTA

z dnia 31 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota w latach 2024 - 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota w latach 2024 - 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Białe Błota.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Henryk Sykut

Załącznik do uchwały Nr RGK.0007.128.2023

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 31 października 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota w latach 2024-2028**Rozdział 1.****Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Białe Błota.**

§ 1. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych mających na celu racjonalne gospodarowanie wymienionym zasobem. Działania te mają służyć realizacji zadania własnego gminy, polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i komunalnych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Białe Błota został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje:

- prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb remontowych i modernizacji;
- planowaną sprzedaż lokali;
- zasady polityki czynszowej;
- sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych;
- opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

2. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych będących własnością Gminy Białe Błota oraz budynkach w których Gmina jest współwłaścicielem. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Białe Błota na dzień podjęcia uchwały przedstawia się następująco :

Budynki zarządzane przez Zakład Usług Wodociągowych i Komunalnych Sp. z o.o. w Białych Błotach.

	Adres budynku	Ilość lokali będących własnością Gminy Białe Błota
1.	Białe Błota, ul. Betonowa 1a	14
2.	Białe Błota, ul. Biała 2	3
3.	Białe Błota, ul. Centralna 25A	2
4.	Białe Błota, ul. Chmielna 9	1
5.	Ciele, ul. Osiedle 4c	1
6.	Drzewce, ul. Drzewiecka 4	4
7.	Kruszyn Kraj. ul. Lipowa 5	1
8.	Lisi Ogon, ul. Sierpowa 1	2

9.	Łochowo, ul. Nakielska 14	2
10.	Łochowo, ul. Nakielska 33	2
11.	Murowaniec, ul. Łochowska 1	8
12.	Murowaniec, ul. Łochowska 1A	6
13.	Murowaniec, ul. Łochowska 7	2
14.	Ciele, ul. Osiedle 7	1

Gmina Białe Błota jest właścicielem 14 lokali mieszkalnych znajdujących się w zarządzaniu Centrum Obsługi Edukacji i Sportu w Białych Błotach.

	Adres budynku	Ilość lokali
1	Zielonka, ul. Bydgoska 11	5
2	Łochowo, ul. Wierzbowa 2	7
3	Przyłęki, ul. Zabytkowa 5	1
4	Białe Błota, ul. Centralna 27	1

3. Budynkiem poł. w Łochowie przy ul. Szosa Nakielska 14 oraz budynkiem poł. w Cielu przy ul. Osiedle 7 zarządza Wspólnota Mieszkaniowa, a Gmina Białe Błota w tych budynkach posiada 3 lokale mieszkalne.

4. Przewiduje się, że zasób mieszkaniowy w latach 2024-2028 wzrośnie z uwagi na budowę budynku gminnego w Murowańcu. Jednocześnie ze względu na zły stan techniczny budynków konieczna będzie rozbiórka części aktualnie posiadanych budynków. W roku 2023 podjęto Uchwałę Rady Gminy Białe Błota w sprawie sprzedaży lokalu położonego w Cielu przy ul. Osiedle 7. Lokal pozyskano na skutek przeniesienia własności w zamian za rentę.

§ 2. 1) Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia: Budynki wyposażone są w:

- a) instalację elektryczną w 100%,
- b) instalację wodociągową w 100%,
- c) instalację centralnego ogrzewania w 44 %,
- d) instalację ciepłej wody w 44 %.
- e) instalację kanalizacji sanitarnej 54 %

2) Lokale socjalne zaopatrzone są w instalację elektryczną i instalację wodociągowo-kanalizacyjną.

§ 3. Prognoza zmian w zasobach mieszkaniowych w latach 2024-2028.

	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali	63	60	67	67	67

Przewiduje się budowę budynku wielorodzinnego w miejscowości Murowaniec. Budynek wielorodzinny zaspokoi w małym stopniu potrzeby mieszkaniowe. Po wybudowaniu budynku planowane jest przesiedlenie najemców do nowego i rozbiórka lub sprzedaż budynków w złym stanie technicznym.

§ 4. Ocena stanu technicznego budynków:

- 1) Stan techniczny budynków komunalnych ze względu na wiek (najstarszy budynek z początku XX wieku) jest bardzo zróżnicowany. Wymagają one remontów w różnym zakresie, przede wszystkim ze względu na pęknięcia ścian zewnętrznych i wewnętrznych spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów, wykruszeniami zaprawy i zwiertzeniem cegły. Występuje brak izolacji poziomych i pionowych, brak wentylacji, nieszczelności pokryć dachowych, przemarzanie przegród budowlanych. W budynkach nie została przeprowadzona termomodernizacja.

2) Stan techniczny lokali socjalnych jest tożsamy, gdyż lokale znajdują się w budynkach gminnych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji.

§ 5. 1. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności :

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz środowiska,
- 2) zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie wszystkich lokali w media takie jak: woda i instalację odprowadzenia ścieków.

2. Planowanie remontów odbywa się w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego obiektów zgodnie z ustawą Prawo budowlane. Przewiduje się poprawę stanu technicznego budynków przez ich modernizację oraz budowę nowego budynku wielorodzinnego, a co za tym idzie przenoszenie najemców do nowych lokali z budynków w złym stanie technicznym i remont budynków, które tego wymagają.

§ 6. Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp	Budynek	2024	2025	2026	2027	2028
1	Białe Błota Betonowa 1a	Naprawa poszycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi	Wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku		Wykonanie projektu oraz docieplenie budynku	Remont klatek schodowych
2	Białe Błota Biała 2	Naprawa drzwi wejściowych do budynku	Wymiana rynien i wyłazu dachowego	Naprawa dachu oraz ubytków w elewacji		
3	Białe Błota Centralna 25a	Wymiana dachu, naprawa kominów Wykonanie oświetlenia na klatce schodowej		Remont klatki schodowej		
4	Białe Błota Chmielna 9	Wymiana okna i drzwi wejściowych		Docieplenie budynku		Konserwacja dachu
5	Ciele Osiedla 4c	Konserwacja dachu				Konserwacja dachu
6	Drzewce Drzewiecka 4	Przebudowa instalacji kanalizacyjnej wraz ze zbiornikiem bezodpływowym	Naprawa dachu	Naprawa elewacji		

7	Kruszyn Kraj. Lipowa 5					
8	Lisi Ogon Sierpowa 1	Naprawa dachu		Po wybudowaniu budynku komunalnego, nieruchomość planuje się zbyć.		
9	Łochowo Nakielska 14	Wspólnota mieszkaniowa, 2 lokale gminne, przeznaczone na sprzedaż na rzecz najemcy lub w drodze przetargu				
10	Łochowo Nakielska 33	Naprawa schodów wejściowych	Rozbiórka budynku –stara pralnia	Po wybudowaniu budynku komunalnego, nieruchomość planuje się zbyć.		
11	Murowaniec Łochowska 1	Konserwacja dachu, konserwacja dachu		Naprawa ubytków w ociepleniu		Konserwacja dachu
12	Murowaniec Łochowska 1A	Naprawa opaski wokół budynku, naprawa dachu, kominów i rynien				Konserwacja dachu
13	Murowaniec Łochowska 7	Naprawa dachu, wymiana papy, zamontowanie rynien i rur spustowych		Po wybudowaniu budynku komunalnego, nieruchomość planuje się zbyć.		
14	Ciele Osiedle 7	Lokal przeznaczony do zbycia				

Wymienione zakresy remontów są orientacyjne, a potrzeby remontowe będą wynikać z przeprowadzanych przeglądów okresowych i zgłaszanych usterek, awarii.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2024 –2028.

§ 7. W latach 2024-2028 nie przewiduje się sprzedaży przez gminę lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom. Wyjątek stanowią lokale położone w Łochowie przy ul. Szosa Nakielska 14 oraz lokal poł. w Cielu ul. Osiedle 7. Należy dążyć do zbywania lokali we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielki udział, tak aby wspólnoty były całkowicie prywatne. Co ułatwi zarządzanie nieruchomością i zmobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

Po wybudowaniu budynku wielorodzinnego przewidujemy sprzedaż nieruchomości położonych w Kruszynie Krajeńskim ul. Lipowa 5, w Łochowie przy Szosa Nakielska 33 oraz w Lisim Ogonie ul. Sierpowa 1.

§ 8. Sprzedaż lokali następuje według poniższych zasad:

- 1) lokale mieszkalne sprzedawane są wraz z pomieszczeniami przynależnymi (np. strych, piwnica, pomieszczenie gospodarcze), częściami wspólnymi budynków;
- 2) sprzedaż lokali następuje z jednoczesnym oddaniem we współużytkowanie wieczyste lub współwłasność części gruntu obejmującego działkę umożliwiającą racjonalne korzystanie z całego budynku;
- 3) przy sprzedaży lokali mieszkalnych od ceny lokalu ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami udziela się bonifikaty w wysokości określonej w odrębnej uchwale Rady Gminy Białe Błota.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. 1. Należy dążyć w poszczególnych latach do zrównoważenia kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego z otrzymywanymi wpływami z czynszów najmu i opłatami.

2. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zwaną stawką bazową ustala Wójt Gminy Białe Błota.

3. Celowym jest zachowanie skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające i obniżające ich wartość użytkową z uwzględnieniem art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 10. 1. Ustalona przez Wójta Gminy Białe Błota miesięczna stawka czynszu na 1m² powierzchni użytkowej składać się będzie z czynszu podstawowego, który będzie podlegał obniżeniu na wniosek najemcy w przypadku braku czynników mających wpływ na wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

- a. brak centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej w lokalu – 10%
 - b. brak instalacji wodociągowej w lokalu -10%
 - c. brak dostępu do w.c. -5%
 - d. brak łazienki -5%
 - e. lokale położone w Łochowie przy ul. Szosa Nakielska 33 – 5% (ze względu na zły stan techniczny budynku)
2. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem lokali socjalnych.

§ 11. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy regulują najemcy lub osoby przez nich upoważnione.

2. Za zapłatę czynszu i innych opłat należnych dotyczących eksploatacji lokalu odpowiadają solidarnie wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące z najemcą w danym lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych z dniem ich stałego zamieszkania.

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

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu na zasadach ogólnych.

3. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 1 i 2 strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

§ 13. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy najniższej stawki podstawowego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 14. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

§ 15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 16. 1. Czynsz najmu lokalu można obniżyć najemcom o niskich dochodach.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Białe Błota po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. Czynsz może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury,

b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

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

b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.

4. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale w ramach najmu socjalnego.

5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest brak zaległości w opłatach.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 17. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy, w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Białe Błota, zarządza Zakład Wodociągów i Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Białych Błotach.

2. Zarząd i administrację lokalami w czynnych placówkach oświaty sprawuje Centrum Obsługi Edukacji i Sportu w Białych Błotach.

3. Sposób zarządu w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Białe Błota ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

4. Gmina Białe Błota przewiduje zmianę zarządcy nieruchomości stanowiącymi wyłączną własność Gminy Białe Błota.

Rozdział 6.

Źródła finansowania.

§ 18. Źródłem finansowania wszelkich remontów i kosztów gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą budżety Gminy, w szczególności dochody z czynszów za lokale mieszkalne i innych dopuszczonych form pozyskiwania środków (pożyczek, funduszy specjalnych i innych)

	wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Wpływ roczny z czynszów za lokale mieszkalne	131000,00	131000,00	161000,00	161000,00	161000,00
2.	Sprzedaż lokali	195.000,00		-	-	-

mieszkalnych					
--------------	--	--	--	--	--

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów oraz modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji budynków w zł.	Koszty zarządu nieruchomości w zł.	Koszty remontów i modernizacji w zł.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach w których Gmina jest współwłaścicielem
2024	150.000,00	75.000,00	500.000,00	11.000,00
2025	180.000,00	75.000,00	600.000,00	0
2026	210.000,00	100.000,00	600.000,00	0
2027	250.000,00	100.000,00	600.000,00	0
2028	270.000,00	100.000,00	600.000,00	0

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 20. 1. Działaniami mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą : koordynowanie zamian lokali w sposób umożliwiający zwolnienie lokali o obniżonej wartości i przekwalifikowanie ich na lokale socjalne.

2. W latach 2024-2028 przewiduje się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy o 12 mieszkań w miejscowości Murowaniec.