

**Uchwała Nr III/13/18  
Rady Gminy Borzytuchom  
z dnia 28 grudnia 2018r.**

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Borzytuchom**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2018.994.j.t. ze zm.) i z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2018.1234 j.t. ze zm.)

**Rada Gminy uchwała, co następuje:**

§1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borzytuchom na lata 2019 - 2023 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borzytuchom.

§3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego

Przewodniczący Rady  
Beata Kudlik

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY BORZYTUCHOM NA LATA 2019 – 2023**

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

§1

1. Aktualnie zasób mieszkaniowy Gminy Borzytuchom stanowi 20 lokali mieszkalnych, w tym 10 lokali socjalnych i 10 pozostałe lokale mieszkalne. Zasób mieszkaniowy Gminy Borzytuchom przedstawia się następująco:

<b>Lokale socjalne</b>						
<b>L.p.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Nr lokalu</b>	<b>Pow. użytkowa m<sup>2</sup></b>	<b>Rodzaj budynku</b>	<b>Rok budowy</b>	<b>Stan lokalu</b>
1	Borzytuchom ul. Czterdziestolecia	5/2	20,23	mieszkalny	1973	dobry
2		5/3	21,79			dobry
3		5/4	28,75			dobry
4		5/5	25,75			b.dobry
5		5b	48,97			dostateczny
6	Osieki	7/3	56,50	mieszkalny	przed 1945	zły
7	Struszewo	33	74,83	mieszkalny	przed 1945	dostateczny
8	Chotkowo	39	110	mieszkalny	przed 1945	dobry
9	Dąbrówka	37/1	35,5	mieszkalny	po całkowitej przebudowie 2012	b. dobry
10			20,05			
<b>Pozostałe lokale mieszkalne</b>						
<b>L.p.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Nr lokalu</b>	<b>Pow. użytkowa m<sup>2</sup></b>	<b>Rodzaj budynku</b>	<b>Rok budowy</b>	<b>Stan lokalu</b>
1	Borzytuchom ul. Zwycięstwa	52/1	45,35	mieszkalno – usługowy	1990	dobry
2		52/2	69,90			dobry
3		52/3	32,60			dobry
4		52/4	44,40			dobry
5		52/5	69,50			dobry
6		52/1a	31,50			dobry
7	ul. Zwycięstwa	29/2	33,30	mieszkalny	przed 1945	dostateczny
8	Niedarzyno	21a/1	59,02	szkolny	1963	dobry
9	Dąbrówka	21/2	76,05	szkolny	przed 1945	dobry
10	Dąbrówka	42/1	53,50	mieszkalny	1967	dobry

2. Zestawienie nieruchomości w zależności od roku budowy, w których znajdują się lokale mieszkalne przedstawia poniższe zestawienie:

<b>Rok budowy</b>	<b>Ilość budynków</b>	<b>Ilość lokali</b>
do 1945 r.	5	5
1960-1970	2	2
1970-1980	1	5
1980-1990	1	6
1990- do chwili obecnej	1	2

Z zestawień, o których mowa powyżej w ust. 1 i 2, wynika, że stan techniczny lokali mieszkalnych jest dobry, natomiast lokali socjalnych jest dostateczny i wymaga nakładów finansowych na utrzymanie istniejącej substancji mieszkaniowej.

3. Dynamikę zmian ilości zbywanych lokali mieszkalnych w poprzednich latach do chwili obecnej (tj. w latach 2016-2018) przedstawia poniższe zestawienie:

<b>Rok zbycia lokali</b>	<b>Ilość zbytych lokali</b>
2016	-
2017	-
2018	-

## §2

Przewidywana ilość i powierzchnia użytkowa lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

<b>L.p.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Aktualny Stan</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
1	Ilość lokali socjalnych	10	9	9	9	9	9
2	Powierzchnia lokali socjalnych	442,37	385,87	385,87	385,87	385,87	385,87
3	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	10	10	10	10	10	10
4	Powierzchnia pozostałych lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	515,21	515,21	515,21	515,21	515,21	515,21
5	Ilość sprzedanych lokali socjalnych	-	1	-	-	-	-
6	Ilość sprzedanych	-	-	-	-	-	-

	pozostałych lokali mieszkalnych						
7	Ilość utworzonych nowych lokali socjalnych	-	-	-	-	-	-
8	Ilość utworzonych nowych pozostałych lokali mieszkalnych	-	-	-	-	-	-
9	Z pozycji 1: stan techn. lokali socjalnych						
	Bardzo dobry	3	3	3	3	3	3
	Dobry	4	4	4	4	4	4
	Dostateczny	2	2	2	2	2	2
	Zły	1	-	-	-	-	-
10	Z pozycji 3: stan techn. pozostałych lokali mieszkalnych						
	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
	Dobry	9	9	9	9	9	9
	Dostateczny	1	1	1	1	1	1
	Zły	-	-	-	-	-	-

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

### §3

Potrzeby remontowe i modernizacyjne przedstawiają się następująco:

L.p.	Miejscowość	Budynek - lokal	Potrzeby	Uwagi
1	Borzytuchom	Ośrodek zdrowia	- remont komina	-----
2	Borzytuchom Zwycięstwa 29	Mieszkalny	-remont dachu	-----
4	Dąbrówka 21	Szkoła	-remont komina	-----
5	Dąbrówka 42	Budynek mieszkalny	-generalny remont budynku	-----
6	Niedarzyno 21 a/1	Szkoła	- remont kominów	-----
7	Borzytuchom Czterdziestolecia 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5b	Budynek mieszkalny	- docieplenie budynku, -wymiana pokrycia dachowego, -odświeżenie elewacji	-----
8	Chotkowo 39	Budynek mieszkalny	-generalny remont	-----
9	Osieki 7/3	Budynek mieszkalny	-generalny remont	do sprzedaży

10	Struszewo 33	Budynek mieszkalny	- generalny remont	-----
----	--------------	--------------------	--------------------	-------

### III. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

#### §4

W ramach gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 Gmina Borzytuchom planuje sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego, a mianowicie lokalu socjalnego w miejscowości Osieki nr 7/3. Sprzedaż w/w lokalu socjalnego jest planowana w roku 2019. Obecnie w/w lokal socjalny jest niezamieszkały i jego stan jest zły (wymaga generalnego remontu).

### IV. Zasady polityki czynszowej

#### §5

1. Czynsz obejmuje należyte utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, przeprowadzanie remontów, zarządzanie nieruchomością, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz ubezpieczenie nieruchomości.
2. Wójt Gminy Borzytuchom ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
3. Stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
4. Stawkę bazową czynszu ustaloną przez Wójta Gminy obniża się w następujących przypadkach:

L.p.	Czynnik obniżający stawkę	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	brak centralnego ogrzewania	5%
2.	brak ciepłej wody	5%
3.	brak centralnego ogrzewania i ciepłej wody	10%
4.	brak łazienki	5%
5.	brak W.C.	5%
6.	brak instalacji wodociągowej	15%
7.	brak instalacji kanalizacyjnej	5%
8.	lokale mieszkalne sołectw Dąbrówka, Krosnowo, Niedarzyno, Osieki, Jutrzenka, Chotkowo, Struszewo	5%
9.	zabudowa peryferyjna /odległość powyżej 500 m od zwartej zabudowy na terenie gminy/	10%
10.	usytuowanie - poddasze	10%
11.	niski parter – zawilgocenie gruntu	10%
12.	wiek budynku 11-30 lat	5%
13.	wiek budynku 31-50 lat	10%
14.	wiek budynku powyżej 50 lat	20%

5. W przypadku wystąpienia kilku czynników obniżających podlegają one zsumowaniu, z tym, że maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 50% jej wartości.
6. W lokalach o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> wysokość czynszu należy ustalać w wysokości 150% stawki bazowej czynszu. W przypadku zaistnienia czynników obniżających stawkę bazową, o których mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio ust. 4 i 5.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Nie pobiera się czynszu od osób poszkodowanych w wyniku pożaru i klęsk żywiołowych.

## **V. 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

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borzytuchom gospodaruje Wójt Gminy Borzytuchom za pomocą i pośrednictwem odpowiedzialnych pracowników Urzędu Gminy.
2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
  - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
  - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu,
  - 4) sprzedaż lokali znajdujących się w zasobie.
4. Do zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Borzytuchom stosuje się przepisy prawne obowiązujące w zakresie zarządzania nieruchomościami i najmem lokali oraz przepisy Uchwały nr XXX/262/14 Rady Gminy Borzytuchom z dnia 24 czerwca 2014 roku, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borzytuchom.

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

### §7

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 będą wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących własność Gminy Borzytuchom.
2. Ponadto źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 mogą być środki własne pochodzące z budżetu Gminy Borzytuchom w tym wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Borzytuchom oraz środki pozyskane z innych źródeł w szczególności chodzi tu o środki z budżetu państwa i środki unijne.

## **VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach**

### §8

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których

gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawiają się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
1	Koszty bieżącej eksploatacji	15.000	15.000	16.000	16.000	16.000
2	Koszty remontów	40.000	20.000	20.000	20.000	20.000
3	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-
4	Koszt zarządu nieruchomości wspólnych	-	-	-	-	-
5	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>		<b>55.000</b>	<b>35.000</b>	<b>36.000</b>	<b>36.000</b>	<b>36.000</b>

2. Do 2023 roku nie przewiduje się nakładów inwestycyjnych na zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Borzytuchom.

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

#### §9

Z uwagi na szczupłość środków finansowych budżetu gminy będzie się poszukiwać rozwiązań promujących pozyskiwanie taniego budownictwa mieszkaniowego.

Obecny zasób gminy nie zaspakaja potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, wobec czego należy dążyć do pozyskiwania w pierwszej kolejności lokali socjalnych.

#### §10

W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy nauczycieli, lekarzy lub osób uprawiających specjalności, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne. Wójt Gminy określi lokale, które należy przeznaczyć na wynajem na czas trwania stosunku pracy.

#### §11

Najemcy, któremu zaoferowano nabycie zajmowanego lokalu w ramach pierwokupu, a który nie skorzystał z przysługującego mu prawa, można wypowiedzieć najem, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

#### §12

Lokatorom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową, dewastującym i dopuszczającym do powstania szkód należy wypowiedzieć umowy najmu zgodnie z ustaleniami art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2018.1234 j.t. ze zm.).