

Projekt

z dnia 21 grudnia 2015 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR

RADY GMINY W BOJADŁACH

z dnia 20 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojadła na lata 2015 - 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) 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. 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy w Bojadłach uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bojadła na lata 2015-2020 o następującej treści:
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojadła, uwzględnia zadania gminy nałożone ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, określa główne kierunki polityki mieszkaniowej gminy, biorąc pod uwagę zarówno oczekiwania członków społeczności lokalnej jak i realne możliwości gminy. Program swoim zakresem obejmuje lata 2015-2020 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Bojadła w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, a przede wszystkim uwzględnia:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
 - 3) planowaną sprzedaż lokali,
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
 - 8) inne działania mające na celu poprawę i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bojadła w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bojadła stanowi 18 lokali mieszkalnych (w tym 2 lokale w budynkach szkolnych, 1 – lokal socjalny). Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 992,89 m²; średnia wielkość lokalu mieszkalnego wynosi 55,16 m²:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu	Uwagi
1.	Klenica, ul. B. Chrobrego 42	45,00 m ²	
2.	Klenica, ul. B. Chrobrego 59	60,00 m ²	lokal w budynku szkolnym
3.	Klenica, ul. B. Chrobrego 23	38,00 m ²	
4.	Klenica, ul. Stawna 18/2	62,50 m ²	
5.	Klenica, ul. Stawna 19/4	64,85 m ²	
6.	Klenica, ul. Stawna 19/3	43,16 m ²	
7.	Klenica, ul. Stawna 18/1	51,20 m ²	
8.	Klenica, ul. Stawna 19/2	44,21 m ²	
9.	Klenica, ul. Stawna 19	63,34 m ²	
10.	Klenica, ul. Stawna 19/8	58,20 m ²	
11.	Klenica, ul. Stawna 19/1	46,34 m ²	
12.	Klenica, ul. Stawna 19/2	54,82 m ²	
13.	Klenica, ul. Kargowska 7	68,68 m ²	
14.	Siadczą 27	47,80 m ²	
15.	Susłów 9	85,70 m ²	
16.	Susłów 20	56,00 m ²	
17.	Bojadła, ul. Szkolna 1	55,06 m ²	lokal w budynku szkolnym
18.	Wirówek 2/5 (lokal socjalny)	48,03 m ²	lokal socjalny
RAZEM		992,89 m²	

2. Stan ilościowy zasobu ulega systematycznemu zmniejszaniu z uwagi na trwającą sprzedaż mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców. W ostatnich pięciu latach Gmina sprzedała następującą ilość lokali - 3.
3. Stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych wymaga znacznych nakładów remontowych. Głównym zadaniem jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, poprzez przeprowadzenie bieżących remontów oraz w miarę możliwości remontów kapitalnych.
4. Prognozowana ilość lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojadła w latach 2015 – 2020:

rok	ilość lokali	w tym ilość lokali socjalnych
2015	18	1
2016	17	1
2017	16	1
2018	15	1
2019	15	1
2020	15	1

Rozdział 3.

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

§ 3.

Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojadła ze względu na wiek, ogólny stan techniczny oraz niepełne wyposażenie mieszkań w instalacje i urządzenia, a także konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów, wymaga remontu.

§ 4.

Priorytetem przy realizacji remontów będzie w pierwszej - kolejności remont elementów zasobu, których stan techniczny mógłby prowadzić do sytuacji, zagrażających życiu mieszkańców i ich mienia.

§ 5.

1. W ramach planu remontowego, przyjęć należy w pierwszej kolejności:

- modernizację i remont przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- wymianę instalacji elektrycznych,
- wymianę stolarki okiennej,
- naprawę bądź wymianę pokryć dachowych.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków przekraczają możliwości finansowe Gminy Bojadła. Sytuacja ta nie ulegnie zdecydowanej poprawie na przestrzeni najbliższych lat. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela - podnoszące standard mieszkań - powierzane są najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania. Na lata 2015-2020 planuje się wykonywanie tylko bieżących remontów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2015-2020

§ 6.

1. Sprzedaż lokali komunalnych z zasobu Gminy Bojadła realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Gminy w Bojadłach Nr XVIII/79/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 85, poz. 1334).

2. Do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyłączeniem lokali mieszkalnych położonych w budynkach szkolnych oraz lokalu socjalnego.

§ 7.

Przewiduje się, że stan lokali z zasobów mieszkaniowych Gminy zostanie zmniejszony w wyniku ich sprzedaży w poszczególnych latach następująco:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Planowana sprzedaż lokali	1	1	1	1	0	0

§ 8.

Powyższa prognoza sprzedaży może ulec zmianie w zależności od ilości uzasadnionych wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 9.

Wójt Gminy Bojadła zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż raz w roku.

§ 10.

Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

§ 11.

1. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bojadła, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali.

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu są następujące

1) położenie lokalu w budynku

a) suterena - 10 %

b) poddasze – 10 %

2) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne

a) brak CO – 20%

b) brak łazienki i w.c. – 15 %

c) brak inst. wodociągowej (hydrofor , wodociąg) – 15 %

d) brak instalacji kan.(szambo, kanalizacja) – 10 %

c) stan urządzeń i instalacji - okres użytkowania powyżej 10 lat - 5%

4) ogólny zły stan techniczny budynku

a) wybudowany przed 1939 r. – 10 %

b) wybudowany między 1940 – 80 r. – 5%

3. Czynnikiem podwyższającym stawkę czynszu jest położenie budynku w miejscowościach Klenica i Bojadła - +10%

4. Użyte w niniejszym paragrafie określenia oznaczają:

1) za suterene uważa się lokal którego część pow. użytkowej położona jest poniżej otaczającego terenu,

2) za poddasze uważa się - mieszkanie w konstrukcji więźby dachowej,

3) za łazienkę uważa się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny brodzika, baterii, piecyka (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.) jak również pomieszczenie przynależne do lokalu, posiadające powyższe cechy, lecz położone poza jego obrębem na tej samej kondygnacji.

4) za WC uważa się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo –kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, jak również taką instalację połączoną do pomieszczenia przynależnego do lokalu, lecz położonego poza jego obrębem, na tej samej kondygnacji.

- 5) za CO uważa się ogrzewanie lokalu energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych),
 - 6) przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się urządzenia wodociągowe (w tym hydrofony) i kanalizacyjne (szambo),
5. Stawki czynszu lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego, ustala się w wysokości do 50% stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki obniżające, o których mowa w ust. 2.
 6. W czasie trwania stosunku najmu, Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki zawarte w ust. 2, jeżeli wynajmujący dokona w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu lokalu.
 7. Czynsz najmu może być rozliczony z wynajmującym w drodze skompensowania nakładów remontowych poczynionych przez najemcę, a obciążających wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 8.
 8. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych najemca musi uprzednio uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym.
 9. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

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

§ 12.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojadła, zarządza Wójt Gminy Bojadła. Nie przewiduje się zmiany w zakresie z zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojadła.

§ 13.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- 2) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 4) remonty, konserwację i modernizację budynków.

§ 14.

Zarządzanie w zakresie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, odbywa się zgodnie z obowiązującymi w tym względzie przepisami prawa, również za pośrednictwem zarządców zewnętrznych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

- 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) czynsze za najem garaży

3) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,

4) środki z budżetu gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 16.

1. Na wydatki w mieszkaniowym zasobie składają się:

- 1) remontów,
- 2) bieżącej eksploatacji,
- 3) zarządu.

2. Poniższa tabela przedstawia zestawienie przewidywanych wydatków (w tys. zł) na utrzymanie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w kolejnych latach, z podziałem na poszczególne lata i koszty.

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10	10	12	12	15	15
2.	Koszty remontów	5	10	10	10	10	10
3.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	25	25	26	26	27	27

Rozdział 9.

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

§ 17.

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Bojadła to w szczególności:

- 1) windykacja należności czynszowych i podejmowanie działań celem zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu czynszu,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojadła

§ 19.

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

UZASADNIENIE

do uchwały Nr
Rady gminy w Bojadłach z dnia

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bojadła na lata 2012-2016

Zgodnie z 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 2014 r., poz. 150 z późn . zm.) Rada Gminy jest zobowiązania do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bojadła.

Na podstawie art. 21 ust. 2 powołanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowywany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 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 kolejne 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu działań w zakresie mieszkalnictwa i odpowiednim gospodarowaniem zasobami. Program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy oraz ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększania efektywności gospodarowania nieruchomościami. Program rozstrzyga również o kierunku prowadzenia sprzedaży zasobów komunalnych, potrzebach

remontowych zasobu mieszkaniowego oraz pozwala na ustalenie wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów. Wieloletni program ustala także zasady polityki czynszowej i jest podstawą do wprowadzania obniżek stawek czynszowych.