

**UCHWAŁA NR XXXIV\171\10  
RADY GMINY BOJADŁA**

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojadła na lata 2010 - 2014**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 281 poz. 2783 i poz. 2786, Dz. U. z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3 poz. 13)

uchwała się co następuje:

**TYTUŁ I.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
BOJADŁA NA LATA 2010 – 2014**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 281 poz. 2783 i poz. 2786, Dz. U. z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3 poz. 13 ) O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno- gospodarczych, a w szczególności finansowych.

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojadła opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Program obejmuje lata 2010 – 2014 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Bojadła w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**§ 1.2.** Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Bojadła według stanu na 31 grudnia 2009 r.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 281 poz. 2783 i poz. 2786, Dz. U. z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3 poz. 13),
- wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Bojadła,
- dochodzie - oznacza to sumę wszystkich przychodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego tj. wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania, z wyłączeniem: odpraw emerytalnych i rentowych, ekwiwalentu za niewykorzystany urlop, zasiłków porodowych, macierzyńskich i opiekuńczych, dodatków dla sierot zupełnych (do osiągnięcia wieku 26 lat przez osobę, która otrzymuje świadczenie), jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.



## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Bojadła stanowią 23 lokale mieszkalne ( w tym 2 lokale w budynkach szkolnych, 1 – lokal socjalny). Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 1195,88 m<sup>2</sup>; średnia wielkość lokalu mieszkalnego wynosi 51,99 m<sup>2</sup>. Stan ilościowy zasobu ulega systematycznemu zmniejszaniu z uwagi na trwającą sprzedaż mieszkań. W ostatnich pięciu latach Gmina sprzedała następującą ilość lokali:

- w 2005 r. - brak sprzedaży,
- w 2006 r. - sprzedano 3 lokale mieszkalne,
- w 2007 r. - sprzedano 3 lokale mieszkalne i 2 lokale użytkowe,
- w 2008 r. - sprzedano 7 lokali mieszkalnych i 2 użytkowe,
- w 2009 r. - sprzedano 7 lokali mieszkalnych.

§ 4. Gmina będzie się starała o pozyskanie lokali socjalnych, choć nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy, wydzieleniu mieszkań socjalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 5,1. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy jest różny. W większości są to budynki wybudowane przed rokiem 1945 i nie spełniają obowiązujących obecnie norm budowlanych, szczególnie technicznych, a jakość stolarki i pokryć dachowych jest zła. W tej sytuacji utrzymanie zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym wymaga znacznych nakładów finansowych na naprawy i remonty.

§ 5,2. Wszelkie drobne prace remontowe w mieszkaniach przeprowadzane są obecnie przez najemców.

§ 5,3. Z uwagi na fakt, że koszty utrzymania i remontów mieszkań w zasobie Gminy pokrywane są jedynie z opłat czynszu za ich najem oraz częściowo z wpływów z czynszu za najem lokali użytkowych, utrzymanie ich w odpowiednim stanie technicznym, w obecnej wielkości zasobu i przy stosowanej obecnej stawce czynszu nie jest możliwe, należy więc dążyć do zbycia możliwie jak największej ilości mieszkań na rzecz ich najemców.

§ 6,1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Bojadła przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa
1.	Klenica, ul. B. Chrobrego 42	45,00 m <sup>2</sup>
2.	Klenica, ul. Stawna 19/2	54,82 m <sup>2</sup>
3.	Klenica, ul. Kargowska 7	68,68 m <sup>2</sup>
4.	Klenica, ul. B. Chrobrego 45	50,00 m <sup>2</sup>
5.	Klenica, ul. Stawna 18/2	62,50 m <sup>2</sup>
6.	Klenica, ul. Stawna 19/4	64,85 m <sup>2</sup>
7.	Klenica, ul. Stawna 19/3	43,16 m <sup>2</sup>
8.	Klenica, ul. Kręta 13	47,17 m <sup>2</sup>
9.	Klenica, ul. Stawna 18/1	51,20 m <sup>2</sup>
10.	Klenica, ul. Kargowska	42,00 m <sup>2</sup>
11.	Klenica, ul. Stawna 19/2	44,21 m <sup>2</sup>
12.	Klenica, ul. Stawna 19	63,34 m <sup>2</sup>
13.	Klenica, ul. Stawna 19/8	58,20 m <sup>2</sup>
14.	Klenica, ul. Stawna 19/1	46,34 m <sup>2</sup>
15.	Siadcza 27	47,80 m <sup>2</sup>
16.	Siadcza 27	23,00 m <sup>2</sup>
17.	Susłów 9	49,90 m <sup>2</sup>
18.	Susłów 20	56,00 m <sup>2</sup>
19.	Klenica, ul. B. Chrobrego 59	60,00 m <sup>2</sup>
20.	Bojadła, ul. Szkolna 1	55,06 m <sup>2</sup>
21.	Klenica, ul. B. Chrobrego 23	38,00 m <sup>2</sup>

22.	Bełcze 28	76,62 m <sup>2</sup>
23.	Wirówek 2/5 (lokal socjalny)	48,03 m <sup>2</sup>
<b>RAZEM</b>		<b>1 195,88 m<sup>2</sup></b>

§ 6.2. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie prognozuje się pozyskania dodatkowych ilości lokali mieszkalnych.

### Rozdział 3.

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

§ 7. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 8.1. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali zasobu Gminy sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów.

§ 8.2. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, nie odpowiadający współczesnym normom, stan konstrukcji i termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w instalacje i urządzenia. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

§ 8.3. Budynki w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wymagają wykonania prac remontowych tj.

- remonty dachów, naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich,
- odnowienie elewacji lub uzupełnienie tynków,
- wymiana stolarki okiennej,
- wymiana instalacji elektrycznej.

Większość lokali wymaga uzupełnienia wyposażenia mieszkań w instalacje i urządzenia. W istniejącej sytuacji potrzeby w zakresie remontów nie są w pełni pokrywane w związku z ograniczonymi możliwościami finansowymi budżetu Gminy. 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 2010 - 2014 planuje się wykonywanie tylko bieżących remontów.

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w latach 2010 – 2014

§ 9.1. Sprzedaż lokali komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) oraz uchwałę Rady Gminy Bojadła Nr XVIII/79/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2008 r. Nr 85 poz. 1334). Do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyłączeniem lokali mieszkalnych położonych w budynkach szkolnych.

§ 9.2. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie gminy będą sprzedawane w miarę napływania wniosków od najemców.

§ 9.3. Lokale mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieokreślony.

§ 9.4. Lokale zbywane są ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań. Bonifikaty na wykup mieszkania udzielane są na podstawie uchwały Rady Gminy Bojadła. Uchwały o bonifikatach uchwalane są na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz w oparciu o ustawę z dnia 31 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	4	6	3	2	2

## Rozdział 5.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

§ 10.2. Czynsz za lokale opłacają lokatorzy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 10.3. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Bojadła.

§ 10.4. Zmiana stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Bojadła nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

§ 11.1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu ma zawartą umowę bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 11.2. Czynsz za lokal mieszkalny jest iloczynem stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiaru jego powierzchni.

§ 12. Przy ustalaniu stawki czynszu najmu, stosuje się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu. Czynniki obniżające:

a) Położenie lokalu

- suterena - 10 %
- poddasze – 10 %

b) wyposażenie lokalu

- brak CO – 20%
- brak łazienki (w.c.) – 15 %
- brak inst. Wodociągowej – 15 %
- brak instalacji an. – 10 %

c) stan urządzeń i instalacji

- okres użytkowania powyżej 10 lat – 5%

d) stan techniczny budynku

- wybudowany przed 1939 r. – 10 %
- wybudowany między 1940 – 80 r. – 5%

Czynniki podwyższające :

a) Położenie budynku

- położenie budynku w miejscowości Klenica, Bojadła - + 10%

## Objaśnienia:

- za suterene uważa się lokal, którego część pow. użytkowej położona jest poniżej otaczającego terenu;
- za poddasze – mieszkanie w konstrukcji więźby dachowej;
- nie stosuje się zwyczaj z tytułu wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne wykonane przez najemcę na koszt własny bez zwrotu kosztów przez Wynajmującego;
- za łazienkę uważa się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.). Dotyczy to łazienki przynależnej do lokalu położonej poza nim na tej samej kondygnacji.
- za WC uważa się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki. Dotyczy to również WC przynależnego do lokalu położonego poza nim na tej samej kondygnacji.
- za CO uważa się ogrzewanie lokalu energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni i kotłowni lokalnych/osiedlowych i domowych.
- przez urządzenie wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się urządzenia wodociągowe (hydrofony) i kanalizacyjne (szambo).

§ 13. Stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> lokalu socjalnego nie będzie wyższa niż 50% stawki za lokal w zasobie mieszkaniowym gminy. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali.

§ 14,1. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca, w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

§ 14,2. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego, jednakże nie częściej, niż co 6 – miesięcy.

§ 14,3. Z uwagi na ogólnie trudną sytuację materialną naszych lokatorów (najemców), podniesienie czynszu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej budynku, należy wprowadzać stopniowo, w kilkuletnim okresie czasowym. Gwałtowna podwyżka czynszu spowodowałaby zmniejszenie ściągalności czynszu, a co za tym idzie jeszcze większe zadłużanie się najemców.

## Rozdział 6.

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

§ 15,1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt,

§ 15,2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- remonty, konserwację i modernizację budynków.

§ 15,3. Do roku 2014 nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16,1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej jest sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych.

§ 16,2. W związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalne mogą się zmniejszać w zależności od sprzedaży.

§ 16,3. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne. Należy dążyć do tego, aby gospodarka finansowała się sama.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą dochody:

- z czynszu mieszkaniowego
- opłata za pomieszczenia gospodarcze
- opłata za lokale użytkowe
- inne opłaty (woda , ścieki)
- wydatki z budżetu gminy.

## Rozdział 8.

### Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 17. Gmina nie przewiduje w budżecie wydatków inwestycyjnych związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym. Osiągnięte przychody z czynszów przeznaczone będą na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Lp.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Koszty bieżącej eksploatacji	5 500,00	5 500,00	5 500,00	6 000,00	6 000,00
2	Koszty remontów	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
3	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00
RAZEM		31 500,00	31 500,00	31 500,00	33 000,00	33 000,00

## Rozdział 9.

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

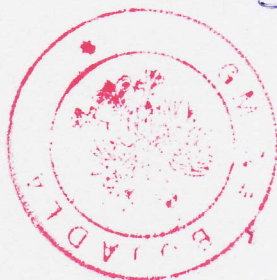
§ 18. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane w oparciu o uchwałę Rady Gminy Bojadła Nr XVIII/79/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierzawienia lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2008 r. Nr 85 poz. 1334). Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobu, który będzie zabezpieczał niezbędną ilość lokali socjalnych. Gmina nie przewiduje w budżecie wydatków inwestycyjnych związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym. Osiągnięte przychody z czynszów przeznaczone będą na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego. W gminie od lat zanikło budownictwo komunalne, zakładowe i spółdzielcze. Jedynie inwestorzy prywatni obecnie budują domy jednorodzinne pod własne potrzeby. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy w stosunku do kosztów realizacji budownictwa mieszkaniowego, rozmiary przedsięwzięć w tym zakresie, nie rozwiążą problemu zapewnienia mieszkań dla osób o niskich dochodach; program jest więc otwarty na dalsze propozycje wspomagające jego realizację czy rozbudowę.

Rozwiązaniem problemów mieszkaniowych będzie tworzenie właściwej polityki państwa w zakresie dotowania, co pozwoli gminie w oparciu o własny budżet i otrzymane dotacje tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojadła.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy  
*Stefan Labiak*  
Stefan Labiak



*28.04.2010*  
FORMALNO-PRAWNIE  
wzbranie  
BEZ PRZELIŻKOD PRAWNYCH  
mgr. Paweł Strzalecki  
KADRA PRAWNY