

UCHWAŁA NR

RADY GMINY W BOJADŁACH

z dnia 2022 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojadła w latach 2023-2027

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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bojadła na lata 2023-2027.

2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojadła uwzględnia zadania gminy nałożone ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uwzględniając oczekiwania członków społeczności jak i możliwości gminy. Program ten jest ustalany na okres 5 lat i uwzględnia wielkości oraz stan techniczny, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, źródła finansowania, wysokość kosztów oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Bojadła.

2. Gminy Bojadła dysponuje obecnie 16 lokalami mieszkalnymi (w tym 1 lokal socjalny) w 9 budynkach mieszkalnych. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 892,26 m²; średnia wielkość lokalu mieszkalnego wynosi 55,77 m²

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

mieszkaniowy zasób gminy w poszczególnych latach	ilość lokali socjalnych	ilość innych lokali mieszkalnych	ogółem zasób mieszkaniowy
2023	1	15	16
2024	1	15	16
2025	1	13	14
2026	1	13	14
2027	1	12	13

4. Stan ilościowy zasobu ulega zmianie ze względu na sprzedaż mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców, lub zakup nowych lokali.

5. Stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych wymaga znacznych nakładów remontowych. Głównym zadaniem jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, poprzez przeprowadzenie bieżących remontów oraz w miarę możliwości remontów kapitalnych.

6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Rok	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Stan techniczny	Stan techniczny zły
-----	----------------	-----------------	-----------------	---------------------

	ogółem/ w tym socjalne	dobry lokali mieszkalnych	średni lokali mieszkalnych	lokali mieszkalnych
2023	16	2	14	0
2024	16	2	14	0
2025	14	0	14	0
2026	14	0	14	0
2027	13	0	13	0

Użyte określenia oznaczają: -zły stan- elementy lokalu mieszkalnego wymagają wymiany lub generalnej naprawy, -średni stan- w najbliższym czasie należy dokonać remontu lub wymiany drobnych elementów lokalu mieszkalnego, -dobry stan- nie zachodzi potrzeba remontu lokalu. Wyniki analiz wskazują, że część budynków wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji oraz doposażenia w instalacje wodno-kanalizacyjne, jak również przeprowadzenie bieżącego remontu.

7. Gmina Bojadła posiada również działki pod budownictwo jednorodzinne położone w Klenicy. Działki te są sprzedawane w drodze przetargu poszczególnym inwestorom. Tereny są zlokalizowane w pobliżu sieci elektrycznej, wodociągowej oraz i kanalizacyjnej, więc jest możliwe podłączenie do istniejącej infrastruktury.

Rozdział 3.

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

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

2. Priorytetem przy realizacji remontów i modernizacji będzie w pierwszej kolejności usuwanie awarii, zagrażających życiu mieszkańców i ich mienia.

3. W ramach planu remontowego, przyjąć należy w pierwszej kolejności:

- remont przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- remont instalacji technicznych,
- wymiana stolarki okiennej,
- naprawa bądź wymiana pokryć dachowych.

4. Plan modernizacji obejmuje:

- wymianę pieców na niskoemisyjne,
- wymianę pokrycia dachowego,
- wymiana instalacji. Przy czym modernizacja będzie wykonana w przypadku znaczącego pogorszenia się dotychczasowej konstrukcji, lub awarii -umożliwiając najemcy korzystanie w bezpieczny sposób z najmowanego lokalu.

5. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków przekraczają możliwości finansowe Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb. 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 2023-2027 planuje się wykonywanie tylko bieżących remontów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. 1. Sprzedaż lokali komunalnych z zasobu Gminy Bojadła realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyłączeniem lokalu socjalnego, na wniosek lub deklarację najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.
3. Przewiduje się, że stan lokali z zasobów mieszkaniowych Gminy zostanie zmieniony w wyniku ich sprzedaży lub zakupu w poszczególnych latach następująco:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Planowany zakup lokali	0	0	0	0	0
Planowana sprzedaż lokali	0	0	2	0	1

4. Powyższa prognoza sprzedaży może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz z uwagi na zasadność wniosków.
5. Zakłada się, iż w zasobie mieszkaniowym zostaną w większości lokale wynajmowane przez osoby starsze, rodziny nieposiadające żadnego dochodu, lub o bardzo niskim dochodzie, których nie stać na wykup mieszkania.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

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

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

§ 6. 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

a) Położenie lokalu w budynku

- suterena - 10 %

- poddasze – 10 %

b) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne

- brak CO – 20%

- brak łazienki i WC – 15 %

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

- brak instalacji kan.(szambo, kanalizacja) – 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% Łączna suma czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu nie może przekroczyć 40%.

3. Czynniki podwyższające stawkę czynszu

a) położenie budynku w miejscowości Klenica, Bojadła +10 %

4. Stawki czynszu najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty. W czasie trwania stosunku najmu, Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki zawarte w ust. 2, z miesięcznym wypowiedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu.
6. Najemca lokalu może wnioskować o obniżenie czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia z tego czynszu na czas określony, jeżeli na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.
7. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym pod rygorem utraty możliwości obniżenia lub zwolnienia z czynszu.

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.

§ 7. 1. 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.

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

- gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- utrzymanie w należytym 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.

3. Zarządzanie w zakresie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wykonywane jest przez zarządcę wybieranego przez wspólnotę mieszkaniową w drodze uchwały.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

- a) Czynsze za najem lokali mieszkalnych i usługowych,
- b) Czynsze za najem garaży,
- c) Dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- d) Środki z budżetu gminy,
- e) z tytułu innych wpływów.

źródła finansowania	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
wpływy z czynszu	65.000	100.000	120.000	130.000	140.000
sprzedaż lokalu	0	0	120.000	0	80.000

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

§ 9. 1. Wydatki związane z zasobem mieszkaniowym będą określane odpowiednio do sytuacji lokali mieszkalnych. Głównym wyznacznikiem będzie ewentualna sprzedaż mieszkań, co spowoduje dodatkowy dochód przeznaczony na pozostałe lokale będące w zasobie gminy.

2. Prowadzone będą drobne naprawy i bieżące remonty oraz modernizacja proporcjonalnie do zaistniałych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków z budżetu gminy. Inwestycji dotyczącej budowy nowych mieszkań nie przewiduje się w najbliższych latach. Poniższa tabela przedstawia zestawienie przewidywanych wydatków (w tys. zł) na utrzymanie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w kolejnych latach, z podziałem na poszczególne koszty.

lp.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10	11	12	13	14
2.	Koszty remontów i modernizacji	10	20	20	25	13
3.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	25	26	26	28	28

Rozdział 9.

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

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

- a) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawa stanu technicznego lokali,
- b) sprzedaż lokali
- c) windykacja należności czynszowych i podejmowanie działań celem zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu czynszu,
- d) pozyskanie nowych lokali socjalnych.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojadła.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.