



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 stycznia 2016 r.

Poz. 32

UCHWAŁA NR XIV/75/2015 RADY GMINY W BOJADŁACH

z dnia 30 grudnia 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojadła na lata 2015-2020.

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.	Siadca 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 niepogorszonym, 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	17	1
2016	16	1
2017	15	1
2018	14	1
2019	14	1
2020	14	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:

- 1) modernizację i remont przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- 2) wymianę instalacji elektrycznych,
- 3) wymianę stolarki okiennej,
- 4) 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 uchwałą 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 %

3) 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 suterенę 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 sfluczki, 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 cieplną dostarczaną z elektrociepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych),

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 należyтым 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 koszty:

- 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

Przewodnicząca Rady
Elżbieta Szwałkowska