



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 9 stycznia 2023 r.

Poz. 68

### UCHWAŁA NR XXXIV.226.2022 RADY GMINY W BOJADŁACH

z dnia 29 grudnia 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 m<sup>2</sup>; średnia wielkość lokalu mieszkalnego wynosi 55,77 m<sup>2</sup>

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 ogółem/<br>w tym socjalne | Stan techniczny dobry<br>lokali mieszkalnych | Stan techniczny<br>średni lokali<br>mieszkalnych | Stan techniczny zły<br>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:

| <b>Rok</b>                | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2026</b> | <b>2027</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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 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.

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.

Przewodnicząca Rady Gminy w Bojadłach  
*Justyna Szopa*