



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 4 października 2022 r.

Poz. 3328

UCHWAŁA NR LVIII/79/2022 RADY GMINY BODZECHÓW

z dnia 29 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzechów latach 2023 – 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079) oraz art. 4, 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 2022 r. poz. 172 i 1561) Rada Gminy w Bodzechowie, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzechów na lata 2023 – 2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bodzechów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Cisek

Załącznik do uchwały Nr LVIII/79/2022**Rady Gminy w Bodzechowie
z dnia 29 września 2022 r.****WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BODZECHÓW NA LATA 2023 – 2027.****I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY BODZECHÓW W POSZCZEGÓLNYCH LATACH
Z PODZIAŁEM NA LOKALAE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE****1. WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BODZECHÓW**

Mieszkaniowy zasób Gminy Bodzechów tworzą lokale stanowiące własność Gminy Bodzechów.

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bodzechów zawiera tabela nr 1.

Tabela Nr 1. Wykaz lokali stanowiący mieszkaniowy zasób gminy.

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m²)
1.	Szewna ul. Langiewicza 3a	1	38
		2	50
		3	38
		4	50
	Razem	4	176
2	Magonie 29	1	61,00
		2	31,80
	Razem	2	92,80
Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m²)
3.	Bodzechów osiedle Robotnicze 1	1	45,58
		2	30,73
		3	29,59
		4	45,68
		5	30,73
		6	29,59
		7	29,72
		8	30,75
		9	45,52
		10	29,53
		11	30,74
		12	45,46
	Razem	12	423,62

4.	Bodzechów osiedle Robotnicze 2	1	45,46
		2	30,74
		3	29,55
		4	45,46
		5	30,74
		6	29,53
		7	29,57
		8	30,74
		9	45,46
		10	29,53
		11	30,74
		12	45,46
Razem		12	422,98
5.	Bodzechów osiedle Robotnicze 3	1	45,46
		2	32,85
		3	29,5
		4	45,46
		5	30,74
		6	29,18
		7	29,5
		8	30,42
		9	45,46
		10	29,5
		11	30,42
		12	45,46
Razem		12	423,95
Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m²)
6.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/2	1	16,96
		2	37,56
		3	36,75
		4	26,76
		5	35,88
		6	35,34
Razem		6	189,25
7.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/3	1	43,9
		2	37,52
		3	33,12
		4	51,3
		5	37,3
		6	37,3
		7	37,3
		8	51,3
		9	51,3
		10	37,3

		11	37,3
		12	37,3
		13	37,3
		14	37,3
		15	37,3
		16	51,3
	Razem	16	655,44
8.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/4	1	49,01
		2	37,71
		3	49,01
		4	49,01
		5	37,71
		6	49,01
	Razem	6	271,46
9.	Bodzechów ul. Bagno 2/1	1	29,4
		2	37,6
	Razem	2	67,0
10.	Bodzechów ul. Bagno 2/2	1	41,16
		2	36,8
	Razem:	2	77,96
11.	Bodzechów ul. 6-go Sierpnia 22 a	1	84,26
	Razem	1	84,26
12	Przyborów 64	1	43,20
	Razem	1	43,20
13	Gromadzice ul. Świętokrzyska 1 (lokale socjalne)	1	35,80
		2	31,50
		3	43,00
		4	32,80
		5	21,00
		6	23,24
		7	33,04
		8	20,00
		9	32,49
		10	31,36
	Razem	10	304,20

2. STAN TECHNICZNY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Mieszkaniowy zasób Gminy Bodzechów tworzą lokale znajdujące się w budynkach, w których okres zamieszkiwania wynosi od ponad 70 do ponad 100 lat. Najstarsze z budynków są budynkami drewnianymi wyposażonymi jedynie w instalację elektryczną. Mieszkania

z wyjątkiem znajdujących się w budynku w Magoniach 29 i w Szewnie ul. Langiewicza 3a wyposażone są w piece kaflowe i trzony kuchenne.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany zakres prac remontowych zawiera tabela nr 2.

Tabela Nr 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany zakres prac remontowych.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie techniczne
1.	Gromadzice ul. Świętokrzyska 1	9	304,200	Energia elektryczna, Dostęp do wody w budynku
Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa i malowanie elewacji ścian zewnętrznych budynku. 2. Naprawa i malowanie rynien i rur spustowych. 3. Uzupełnienie obróbek blacharskich gzymsów. 4. Malowanie klatki schodowej. 				
2.	Bodzechów Osiedle Robotnicze 1	12	423,62	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna.
Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa i malowanie klatek schodowych, korytarzy, piwnic. 				
3.	Bodzechów Osiedle Robotnicze 2	12	422,98	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna.
Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa i malowanie klatek schodowych, pralni i korytarzy piwnic. 				
4.	Bodzechów Osiedle Robotnicze 3	12	423,95	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna
Zakres prac remontowych:				

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Malowanie klatek schodowych i korytarzy piwnic, naprawa drzwi wejściowych. 2. Naprawa podestów wejściowych i wymiana okien w piwnicy. 			
5.	Bodzechów ul. 6-go Sierpnia 22 a	1	84,26	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna.
6.	Bodzechów ul. Fabryczna ½	6	189,25	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna.
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Malowanie klatki schodowej. 			
7.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/3	16	655,44	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna.
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Malowanie klatki schodowej. 2. Naprawa schodów. 			
8.	Bodzechów ul. Fabryczna ¼	6	271,46	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna.
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Malowanie klatki schodowej. 2. Naprawa kominów. 			
9.	Bodzechów ul. Bagno 2/1	2	67,00	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna.
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonanie opaski z płyt betonowych wokół budynku 			
10.	Bodzechów ul. Bagno 2/2	2	77,96	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna.
	Zakres prac remontowych:			

				1. Wykonanie ocieplenia ściany zewnętrznych budynku. 2. Wykonanie opaski wokół budynku z płyt betonowych.
11.	Szewna ul. Langiewicza 3 a	4	176,00	Energia elektryczna, CO, gaz, woda, kanalizacja sanitarna.
	Zakres prac remontowych: 1. Malowanie klatki schodowej i piwnic. 2. Tynkowanie suszarni i malowanie.			
12.	Magonie 29	2	92,80	Energia elektryczna, CO, woda, kanalizacja sanitarna.
	Zakres prac remontowych: 1. Malowanie i naprawa obróbek blacharskich. 2. Naprawa schodów wejściowych. 3. Malowanie klatki schodowej.			

13.	Przyborów 64	1	43,20	Energia elektryczna, woda, kanalizacja lokalna.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są; wiek budynku, rodzaj pokrycia dachu, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania , a przede wszystkim wysokość środków finansowych na przeprowadzenie remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Bodzechów inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.
2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bodzechów z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

3. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia tabela Nr.3.

Tabela Nr. 3. Plan remontów i modernizacji

Rodzaj remontów	2023	2024	2025	2026	2027
Roboty ogólnobudowlane	40 000	50 000	55 000	60 000	65 000
Roboty dekarские	10 000	10 000	15 000	10 000	15 000
Instalacje wod. – kan.	4 000	6 000	5 000	5 000	5 000
Instalacje elektryczne	3 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Inne roboty	-	-	-	-	-
OGÓLEM	57 000	71 000	80 000	80 000	90 000

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych należy brać pod uwagę:
 - a/ wielkość zasobu, który może być objęty,
 - b/ ocenę dotychczasowej sprzedaży,
 - c/ zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzenie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - d/ działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Obowiązująca stawka czynszu regulowanego została przyjęta zarządzeniem Nr V/11/2020 Wójta Gminy Bodzechów z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego w zasobach mieszkaniowych Gminy Bodzechów i wynosi 1,82 zł za 1 m² najmu mieszkalnego lokalu komunalnego, a za 1 m² najmu lokalu socjalnego czynsz stanowi 50% stawki tj. 0,91 zł.
2. Kierunki zmian wysokości czynszów.
Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się

że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu. Wzrost ten powinien być maksymalny, jaki dopuszcza ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Stawki czynszu najmu z 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Bodzechów ustalane są zarządzeniem Wójta Gminy Bodzechów, z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników zmniejszających lub zwiększających wartość użytkową lokali.

Stawki czynszu będą różnicowane w zależności od:

- a) standardu wyposażenia budynków i lokali w instalacje i urządzenia techniczne,
- b) położenia lokalu w budynku.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Opis sposobu i zasad zarządzania prowadzonego obecnie.

Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy wykonywany jest przez Wójta Gminy, poprzez jednostki organizacyjne Gminy w zakresie powierzonym przez Wójta. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bodzechów znajduje się w administracji Referatu Gospodarki Komunalnej z siedzibą w Szewnie. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzony jest zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą o własności lokali.

Czynniki podwyższające bądź obniżające wysokość czynszu zawiera tabela nr 4.

Tabela Nr 4. Czynniki podwyższające bądź obniżające wysokość czynszu

Czynniki podwyższające poziom czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Czynniki obniżające poziom czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
Wyposażenie lokalu w instalację wodociągową	20	Mieszkanie na poddaszu	20
Wyposażenie lokalu w instalację C.O.	20	Mieszkanie w budynkach przeznaczonych w programie do rozbiórki	20
Wyposażenie lokalu w gaz bezprzewodowy	20	Mieszkanie bez instalacji wodociągowej i WC	20

Wyposażenie lokalu w WC i łazienkę	20		
------------------------------------	----	--	--

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z budżetu gminy, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- c) inne środki budżetowe.

VII. 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, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Gmina prowadzić będzie drobne naprawy, remonty i modernizacje odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych gminy. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 5.

Tab. Nr 5. Wysokość wydatków

Koszty	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty budynków	57 000	71 000	80 000	80 000	90 000
Bieżąca eksploatacja	60 000	62 000	66 000	68 000	70 000
Inwestycje	-	-	-	-	-
Koszty zarządzania	28 000	32 000	37 000	40 000	45 000
OGÓŁEM	145 000	165 000	183 000	188 000	205 000

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

Dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie prowadzona aktywna windykacja. Mieszkańcy otrzymają bieżącą informację o stanie zaległości. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych formach pomocy z GOPS.

Brak zapłaty czynszu i innych należności przez lokatorów powoduje wzywianie ich do zapłaty, a w przypadku braku reakcji na te wezwania sprawy kierowane będą na drogę sądową i egzekucję komorniczą.