



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 2 listopada 2022 r.

Poz. 3720

UCHWAŁA NR L/441/2022 RADY GMINY BOGORIA

z dnia 28 października 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bogoria na lata 2022-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.) Rada Gminy w Bogorii uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2022-2027”, stanowiący załącznik Nr 1 do Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bogoria.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXV/288/2017 Rady Gminy Bogoria z dnia 31 października 2017 roku wraz ze zmianami w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bogoria na lata 2017-2022.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Jolanta Wyrzykowska

Załącznik nr 1 do uchwały Nr L/441/2022

Rady Gminy Bogoria

z dnia 28 października 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2022-2027

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bogoria

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Bogoria.

2. Wykaz lokali mieszkalnych położonych w budynkach należących do Gminy Bogoria określony jest w załączniku nr 1 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2022-2027.

3. Wykaz lokali socjalnych położonych w budynkach należących do Gminy Bogoria określony jest w załączniku nr 2 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2022-2027.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Bogoria jest zróżnicowany. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy znajdują się w budynkach, których wiek wynosi od 30 do 100 lat. W najstarszych budynkach stan techniczny uległ znacznemu pogorszeniu i wymagają w wielu wypadkach przeprowadzenia remontu. Przewiduje się poprawę stanu technicznego poprzez zapewnienie w poszczególnych latach w budżecie gminy środków finansowych przeznaczonych na remonty zasobu mieszkaniowego.

5. Stan techniczny budynków i lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz ich wyposażenie określony jest w załączniku nr 3 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2022-2027.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

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

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach wewnątrz budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania zgodnie z przeznaczeniem budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń.

2. W dziedzinie gospodarki lokalowej należy rozwiązać problem złego stanu technicznego budynków. Stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów oraz ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

3. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie gminy i pilność wykonywania tych remontów.

4. Wójt będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1889 z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Gminy i właściwymi przepisami w tym zakresie.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony.

3. Sprzedaż lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.

4. W latach objętych programem sprzedaż lokali będzie realizowana według zaistniałych potrzeb.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu §4.1. Stawkę bazową czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ustala wójt.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej winny być ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających, jak i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 2) usytuowanie lokalu w budynku,
- 3) ogólny stan techniczny budynku w tym szczegółowe określenie stanu technicznego budynku z uwzględnieniem wieku budynku.

3. Ustala się wzrost stawki bazowej czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy Bogoria, nie częściej niż co 12 miesięcy o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, który jest ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać, z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

4. Stawka bazowa czynszu ustalana będzie zarządzeniem Wójta Gminy Bogoria.

5. Zmiana wysokości czynszu następuje w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

6. Stawka czynszu za 1 m² z tytułu najmu lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Bogoria.

7. Stawka czynszu za 1 m² z tytułu najmu pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Bogoria.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy prowadzony jest przez Wójta Gminy Bogoria zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym, a w miarę możliwości również podwyższania standardu istniejącego zasobu,
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
- 5) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
- 6) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,

7) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.

3. Wójt realizuje zadania związane z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym przez pracowników urzędu.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są środki z budżetu Gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizacje budynków oraz wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

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

§ 7.1. W latach 2022-2027 przewiduje się wydatki na bieżące remonty, modernizacje i bieżącą eksploatację budynków mieszkalnych. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2022-2027 określone zostały w załączniku nr 4 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2022-2027.

2. Nie planuje się remontów i modernizacji, których wykonanie wymaga wykwaterowania najemcy do lokalu zastępczego.

Rozdział 8.

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

§ 8.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) likwidację dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynszu, opłat niezależnych),
- 3) zmniejszenie liczby dłużników z tytułu najmu lokali,
- 4) pozyskanie zewnętrznych środków na budownictwo socjalne i komunalne,
- 5) przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane również przez różne podmioty gospodarcze.

2. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

3. Lokale, które stanowią pewną odrębną całość mogą zostać sprzedane dotychczasowym najemcom na podstawie odrębnych przepisów. Wpłyne to na poprawę ich stanu technicznego, dzięki staraniom nowych właścicieli.

Załącznik nr 1 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2022-2027

Tabela Nr.1. Wykaz lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Bogoria

| Lp. | Adres | Ilość lokali mieszkaniowych | Powierzchnia użytkowa w m ² |
|-----|--|-----------------------------|--|
| 1. | Bogoria ul. Spacerowa 1 | 1 | 68,72 |
| | | 1 | 37,90 |
| | | 1 | 52,00 |
| | | 1 | 49,95 |
| 2. | Bogoria ul. Spacerowa 7 | 1 | 42,56 |
| | | 1 | 66,93 |
| 3. | Szczeglice 48 Szkoła Podstawowa | 1 | 52,11 |
| 4. | Bogoria ul. Koleiowa 34 | 1 | 40,75 |
| | | 1 | 51,16 |
| | | 1 | 62,13 |
| | | 1 | 40,75 |
| | | 1 | 51,16 |
| | | 1 | 62,13 |
| | | 1 | 40,75 |
| | | 1 | 51,16 |
| 5. | Bogoria ul. Opatowska 11 | 1 | 81,90 |
| 6. | Niedźwiedź 24, Szkoła Podstawowa w Niedźwiedziu | 1 | 44,00 |
| | | 1 | 44,00 |

Załącznik nr 2 do wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2022-2027

Tabela Nr 2. Wykaz lokali socjalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Bogoria

| Lp. | Adres | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa w m² |
|------------|----------------------------------|---------------------|--|
| 1. | Kiełczyna 9 dawne przedszkole | 1 | 148,05 |
| 2. | Niedźwiedź 37 | 1 | 46,34 |

Załącznik nr 3 do wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2022-2027

Tabela Nr 3. Stan techniczny budynków i lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz ich wyposażenie.

| Lp. | Położenie budynku | Stan techniczny budynków | Ilość mieszkań | Wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego | Kwalifikacje do remontu |
|-----|------------------------------------|--------------------------|----------------|--|---------------------------|
| 1. | Bogoria ul. Kolejowa 34 | dobry | 9 | Energia elektryczna, wod-kan., centralne ogrzewanie, oraz ciepła woda z instalacji gazowej | Nie wymagający remontu |
| 2. | Bogoria ul. Spacerowa 1 | średni | 4 | Energia elektryczna, wod-kan., centralne ogrzewanie, gaz | Do remontu |
| 3. | Bogoria ul. Spacerowa 7 | dobry | 2 | Energia elektryczna, wod-kan., centralne ogrzewanie, gaz | Wyremontowany |
| 4. | Bogoria ul. Opatowska 11 | średni | 1 | Energia elektryczna, wod-kan., centralne ogrzewanie - c.o węgiel | Do remontu |
| 5. | Kiełczyzna 9 dawne przedszkole | średni | 1 | Energia elektryczna, wod-kan. piecokuchnia | Do remontu |
| 6. | Szczeglice 48 Szkoła Podstawowa | dobry | 1 | Energia elektryczna, woda, centralne, ogrzewanie zbiornik bezodpływowy | Wyremontowany |
| 7. | Niedźwiedź Szkoła Podstawowa | dobry | 2 | Energia elektryczna, woda, centralne, ogrzewanie zbiornik bezodpływowy | Wyremontowany |
| 8. | Niedźwiedź 37 | Średni | 1 | Energia elektryczna, woda, piecokuchnia, | Do remontu |

Załącznik nr 4 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2022-2027

Tabela Nr 4. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2022-2027.

| Lp. | Rodzaj wydatków | Wydatki w kolejnych latach w tys. zł. | | | | | |
|-----|--------------------------------|---------------------------------------|------|------|------|------|------|
| | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| 1. | Koszty bieżącej eksploatacji | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 2. | Koszty remontów i modernizacji | 10 | 20 | 20 | 10 | 10 | 30 |
| 3. | Koszt budowy | - | - | - | - | - | - |