

**UCHWAŁA NR XI/153/20
RADY GMINY BOBROWICE**

z dnia 30 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Bobrowice na lata 2020 - 2024**

Na podstawie 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 jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 611) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 18 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bobrowice na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bobrowice.

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

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamerduła

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BOBROWICE

NA LATA 2020 – 2024

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Bobrowice według stanu na dzień 30 kwietnia 2020 r. stanowią 50 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3.767,55 m². Lokale te znajdują się w 25 budynkach. W 23 budynkach stanowiących w całości własność Gminy Bobrowice znajduje się 48 lokali, a w 2 budynkach stanowiących współwłasność Gminy Bobrowice i innych osób znajdują się 2 lokale mieszkalne.

2. Zasób lokali przeznaczonych do najmu socjalnego na dzień 30 kwietnia 2020 r. wynosi **2 lokale**. Lokale te znajdują się w dwóch budynkach.

3. Zasób Gminy Bobrowice stanowią budynki wybudowane przed rokiem 1945 i po roku 1945, których ilość przedstawia poniższa tabela.

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań przeznaczonych do najmu socjalnego
do 1945 r.	22	33	1
po 1945 r.	3	15	1
Razem	25	48	2

§ 2. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia poniższa tabela. Uzależniony on jest od wieku budynku, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

2. Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan średni - zadowalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan zły - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny					
	Dobry	% udziału	Średni	% udziału	Zły	% udziału
25	15	60	5	20	5	20

3. Wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rodzaj mieszkań ze względu na stan techniczny	Ilość mieszkań	% udziału
1	Mieszkania z łazienką i w.c. w lokalu	46	92
2	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem	40	80

§ 3. Na lokale socjalne może być przeznaczony lokal mieszkalny nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny wyposażony w nie więcej urządzeń technicznych niż piec grzewczy, instalację elektryczną, instalację wodną i kanalizacyjną (przy czym ostatni zapis dotyczy jedynie lokali położonych w miejscowościach podłączonych do sieci wodno-kanalizacyjnych). W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie prognozuje się zwiększenia ilości lokali socjalnych.

Rozdział 2.

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

§ 4. Obecny stan techniczny zasobu wskazuje na potrzebę znacznych nakładów finansowych. W gminnym zasobie znajdują się w większości budynki przedwojenne o niskim standardzie, a ogólny stan lokali ocenia się jako dobry.

§ 5. Potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy:

- 1) remont pokrycia dachowego;
- 2) przemurowanie kominów;
- 3) wymiana i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) przestawienie pieców grzewczych kaflowych;
- 5) remont lub wymiana instalacji elektrycznych;
- 6) odnowienie i naprawa elewacji budynków;
- 7) wymiana podłóg;
- 8) wymiana rynien i rur spustowych.

§ 6. 1. W celu podwyższenia stanu technicznego lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego a także utrzymania ich w dobrym stanie technicznym planuje się w latach 2020 – 2024 wykonywanie niezbędnych remontów i bieżących napraw.

2. W pierwszej kolejności przeprowadzane będą remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

3. Coroczne plany remontowe ustalane będą w oparciu o zgłoszenia najemców w zależności od zgromadzonych środków finansowych. Rocznie na ten cel planuje się przeznaczyć środki w wysokości 50.000,00 zł - 100.000,00 zł.

4. Remonty budynków będą wykonywane w oparciu o przeprowadzane corocznie okresowe przeglądy wynikające z ustawy Prawo budowlane.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w zasób gminy

§ 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu.

§ 8. Ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Przewiduje się sprzedaż 1-2 lokali rocznie.

§ 9. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Bobrowice w odrębnej uchwale.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020-2024, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Bobrowice w drodze zarządzenia.

3. Podwyższenie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

4. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek.

5. Najemca poza opłatą czynszu ponosi koszty opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. zużytych dla własnych potrzeb składników energetycznych i usług np. energia elektryczna, energia cieplna, gaz, woda i inne świadczenia w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych.

6. Najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzanie należności, odraczania terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty.

7. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są niezwłocznie opróżnić i przekazać lokal wynajmującemu.

§ 12. 1. Określa się czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie uwzględniające wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- 1) za brak dostępu do naturalnego oświetlenia dziennego w kuchni - 20 %
- 2) za brak c.o. w lokalu - 30 %
- 3) za lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 30 %

2. Suma czynników zmniejszających stawkę podstawową nie może łącznie przekroczyć 50%.

3. Czynniki zmniejszające stawkę podstawową nie dotyczą czynszu za lokale oddane w najem socjalny.

4. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

§ 13. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych związanych z najmem lokalu mieszkalnego w wysokości 0,20 zł za 1 m² powierzchni. Nie dotyczy to pomieszczeń przynależnych (piwnica, strych nieużytkowy).

§ 14. Najemca lokalu mieszkalnego lub socjalnego może wnioskować od wynajmującego o obniżenie stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia najemcy z tego czynszu na czas określony, jeżeli najemca na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych przed jego rozpoczęciem najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym pod rygorem utraty możliwości zastosowania ulgi lub zwolnienia z czynszu.

Rozdział 5.

Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 15. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy Bobrowice.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali (zawieranie umów, naliczanie, rozliczanie oraz windykacja należności od najemców);
- 3) dokonywanie napraw budynków i lokali oraz wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy;
- 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali;
- 5) zabezpieczeniu przed uszkodzeniem i zniszczeniem;
- 6) utrzymywaniu zasobu w stanie niepogorszonym;
- 7) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia ze stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 16. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na remonty, bieżącą eksploatację są wpływy z czynszów za najem lokali. Średnio około 40.000 zł rocznie.

2. Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą finansowane z następujących źródeł:

1) środki wewnętrzne:

- a) wpływy z czynszu najmu lokali,
- b) środki wydzielone z budżetu gminy,

2) środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:

- a) dotacje z budżetu państwa,
- b) preferencyjne pożyczki, kredyty,
- c) fundusze z Unii Europejskiej.

3. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym m.in. koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów, powinny być pokrywane z czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, a w brakującej wysokości pokrywane ze środków własnych gminy.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 17. Szacunkową wysokość wydatków (w tys. zł) w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

Lp.	ZAKRES	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji	48.000	55.000	62.000	69.000	72.000
2.	Koszty remontów bieżących i modernizacji	50.000	60.000	70.000	80.000	100.000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
4.	Wydatki inwestycyjne	10.000	15.000	20.000	30.000	40.000
	RAZEM:	108.000	130.000	152.000	179.000	212.000

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 18. 1. W celu zapewnienia należytej realizacji zadań własnych gminy w latach 2020-2024, mającej umożliwić swobodne pozyskiwanie mieszkań, utrzymywanie ich w należyтым stanie oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych należy:

- 1) odzyskiwać lokale mieszkalne poprzez należyłą kontrolę uprawnień do zajmowania lokali;
- 2) zwiększyć windykację należnych opłat za wynajmowane lokale poprzez proponowanie najemcom zamiany lokalu na inny, za który będą ponoszone mniejsze opłaty,

- 3) zwiększać przychody z tytułu najmu lokali dostosowując wysokość czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania lokali;
- 4) podjąć działania zmierzające do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom zwłaszcza tam gdzie gmina ma niewielki udział;
- 5) kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemcy przy zastosowaniu obowiązującej bonifikaty;
- 6) w celu zapewnienia realizacji wyroków eksmisyjnych do pomieszczeń tymczasowych zakłada się wynajem tych pomieszczeń od innych podmiotów.

2. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bobrowice jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr XXIV/250/14 Rady Gminy Bobrowice „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Bobrowice” z dnia 26 czerwca 2014 r. obejmował lata 2014-2018. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bobrowice na lata 2020 - 2024 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.