

**UCHWAŁA NR XXIV/250/14
RADY GMINY BOBROWICE**

z dnia 26 czerwca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Bobrowice na lata 2014-2018**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014r. poz. 150) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 18 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) uchwała się, co następuje;

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bobrowice na lata 2014-2018, 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

inż. Marcin Jagodziński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/250/14
Rady Gminy Bobrowice
z dnia 26 czerwca 2014 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY BOBROWICE NA LATA 2014 – 2018**

I. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zasób mieszkaniowy gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

Aktualnie (na dzień podjęcia uchwały) Gmina Bobrowice posiada:

- 18 budynków mieszkalnych,
- 34 lokale w budynkach wielorodzinnych,
- 2 lokale socjalne.

LOKALE SOCJALNE

<i>Lp</i>	<i>Nr działki</i>	<i>Położenie</i>	<i>Nr budynku</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Wyposażenie</i>	<i>Stan techniczny</i>
1.	214/6	Brzezinka	1/3	1	wc,ł, c.o.	zadowalający
2.	10/31	Welmice	29/6	1	wc,ł	dobry

POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

<i>Lp</i>	<i>Nr działki</i>	<i>Położenie</i>	<i>Nr budynku</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Wyposażenie</i>	<i>Stan techniczny</i>
1.	81	Bobrowice	5	2	----/ł,ks, c.o.	zadowalający
2.	87/2	Bobrowice	12	1	wc, ł, ks,	dobry
3.	119	Bobrowice	169	3	ł,ks, c.o.	dobry
4.	14/2	Przychów	12	1	wc, ł, c.o.	zadowalający
5.	14/2	Przychów	12a	1	wc, ł,	zadowalający
6.	11	Przychów	14	1	wc, ł	zadowalający
7.	10	Przychów (świetlica)	18	1	wc, ł, c.o.	dobry
8.	23/1	Kukadło	9	1	-----	zadowalający
9.	171	Dachów	12	2	c.o.	zadowalający
10.	107	Dachów	18	1	-----	zadowalający

11.	55/4	Janiszowice (szkoła)	39a	1	wc, ł, c.o.	zadowalający
12.	54/6	Janiszowice (szkoła)	39	1	wc, ł, c.o.	dobry
13.	49/1	Żarków (świątlica)	16	2	---/wc, ł, c.o.	dobry
14.	202/1	Bronków	32	2	wc, ł, ks, c.o.	zadowalający
15.	99	Bronków	66	2	wc, ł, ks, c.o.	zadowalający
16.	106/4	Dychów	6	11	wc, ł, ks, c.o.	dobry
17.	99/6	Dychów	64	4	wc, ł, ks, c.o.	dobry
18.	7/1	Wełmice	26	1	wc, ł, c.o.	dobry
19.	38/32	Wełmice	29A	3	wc, ł, c.o.	dobry

oznaczenia:

a) **wc** - wewnątrz lokalu,

ł - łazienka,

ks - kanalizacja sanitarna,

c.o. - centralne ogrzewanie,

b) **stan dobry** - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,

stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, przeróbka lub wymiana instalacji wewnętrznych),

stan niezadowalający - uszkodzone elementy konstrukcji, stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców, wymagany jest remont kapitalny.

2. 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 prognozuje się maksymalne zwiększenie ilości lokali socjalnych.

Na podstawie zawartej umowy z Spółką Akcyjną Polskie Koleje Państwowe w Warszawie w sprawie nieodpłatnego nabycia nieruchomości, w latach objętych programem planuje się pozyskać 6 lokali mieszkalnych (z tego 4 już zamieszkałych).

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

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego wykazuje konieczność poprawy stanu technicznego ponad 50% ogólnego stanu zasobu mieszkaniowego.

2. Zasób mieszkaniowy w większości znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945r., które wymagają w szczególności:

a) remontu dachów, obróbek blacharskich i kominów,

b) naprawy instalacji elektrycznych,

c) wymiany i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej,

d) odnowienia i naprawy elewacji budynków,

e) remontu podłóg.

3. Prognozowany plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym i w latach objętych programem przedstawia się następująco:

<i>Lp</i>	<i>Adres</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
1.	Bobrowice 5	wymiana okien, drzwi, bieżący remont (kuchnia, 2 pokoje) (5.000zł)	zakup i montaż drzwi, bieżąca naprawa dachu (4.000zł)	naprawa elewacji na ścianie frontowej (4.000zł)		
2.	Bobrowice 12	wymiana drzwi i stolarki okiennej	remont bieżący			
3.	Bobrowice 169		remont bieżący (klatka schodowa)			
4.	Przychów 12	remont bieżący wewnątrz lokalu (pokój, korytarz)		naprawa bieżąca dachu (wymiana dachówek i zniszczonych łąt) (3.500zł)		
5.	Przychów 12a		remont bieżący	naprawa bieżąca dachu		
6.	Przychów 14					
7.	Przychów 18		wymiana drzwi wejściowych, remont bieżący			
8.	Kukadło 9					
9.	Dachów 12	wykonanie instalacji c.o. (15.000zł)	remont bieżący			bieżąca naprawa dachu (4.000zł)
10.	Dachów 18	remont bieżący w budynku (kuchnia, pokój) (6.000zł)				
11.	Janiszowice 39a					zakup i montaż pieca c.o. (6.000zł)
12.	Janiszowice 39					
13.	Żarków 16	wykonanie instalacji c.o., montaż stolarki okiennej	montaż drzwi i remont bieżący budynku	bieżący remont wewnątrz lokalu		
14.	Bronków 32	wymiana okien, drzwi, bieżący remont (łazienka			bieżąca naprawa dachu	

		i kuchnia) (7.000zł)			(15.000zł)	
15.	Bronków 66	wykonanie instalacji c.o. (15.000zł)	remont bieżący		elewacja budynku (12.000zł)	
16.	Dychów 6	bieżąca naprawa dachu (7.000zł)				
17.	Dychów 64					
18.	Brzezinka 1/3	wykonanie instalacji c.o., wymiana okien, drzwi, bieżący remont (kuchnia) (20.000zł)				
19.	Wełmice 29/6					
20.	Wełmice 26		wymiana okien, drzwi, remont bieżący (pokój, kuchnia)			
21.	Wełmice 29A					

4. Wykonanie remontu w dużej mierze uzależnia się od pozyskania na ten cel środków z budżetu państwa przeznaczonych na wspieranie budownictwa socjalnego. W latach 2014-2018 planuje się dalsze wykonywanie remontów w oparciu o program współfinansowany przez Ministerstwo Pracy i Polityki Socjalnej „Aktywne Formy Przeciwdziałania Wykluczeniu Społecznemu – edycja 2011-2015” zadanie pt. „Gminne Programy Aktywizacji Społeczno-Zawodowej na rzecz Budownictwa Socjalnego”.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w zasób gminy

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

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Jednakże do sprzedaży przeznaczono 18 lokali mieszkalnych.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014-2018, 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.

2. Wójt Gminy w drodze zarządzenia ustala obowiązujące stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, w ten sposób, że określa stawkę bazową dla lokali uwzględniając czynniki obniżające ich wartość użytkową.

3. Ustala 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 - 10 %
- 2) za brak c.o. w lokalu - 30 %
- 3) za lokal bez urządzeń wod.-kan. - 30 %

4. 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.

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

2. Zmiana stawki czynszu w tym jego podwyżka może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.

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

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

2. Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu mogą być rozkładane na raty.

W przypadkach szczególnie uzasadnionych Wójt Gminy może umorzyć zaległości za najem lokalu.

3. W latach 2014-2018 planuje się stworzenie możliwości prawnej odpracowania zaległości za najem lokalu.

5. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela – gminy, np. za: wywóz nieczystości stałych i płynnych, energię elektryczną i wodę.

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

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

W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi inspektor ds. rolnictwa i gospodarowania mieniem komunalnym.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych stanowiących zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

a) kredyty i pożyczki na prace termo-modernizacyjne,

b) kredyty na remonty budynków,

c) inne dotacje pozabudżetowe.

2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na;

a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych),

b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii,

c) wydatki inwestycyjne.

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, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Szacunkową wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz wydatki inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

<i>Lp</i>	<i>Kolejne lata objęte programem</i>	<i>Bieżąca eksploatacja (w zł.)</i>	<i>Remonty i modernizacje, inwestycje (w zł.)</i>	<i>Razem</i>
1.	2014	29.000	40.000	69.000
2.	2015	13.500	5.000	18.500
3.	2016	10.000	5.000	15.000
4.	2017	17.000	10.000	27.000
5.	2018	4.000	6.000	10.000

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

Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) w mieszkaniowym zasobie gminy należy dążyć do zabezpieczenia lokali, które mogą być wykorzystywane jako lokale zamienne na czas remontu budynku lub lokali w celu poprawienia ich stanu technicznego,
- b) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- c) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
- d) planować corocznie w budżetach gminy środki na remonty,
- e) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych,
- f) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.