

**UCHWAŁA NR XXX/256/18
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE**

z dnia 21 czerwca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Stare Bogaczowice na lata 2018-2022**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, ze zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz.1610 ze zm.) Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Bogaczowice na lata 2018 – 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Bogaczowice.

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

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Bogaczowice na lata 2018-2022.

Rozdział 1.

Wprowadzenie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Bogaczowice jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.1610 ze zm.). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Stare Bogaczowice zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018-2022 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych Gminy Stare Bogaczowice zawiera tabela 1.

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy na dzień 30.04.2018 r.

Tabela 1

Lp.	Wyszczególnienie	Budynki ogółem	Pow. użytkowa w m ²	Lokale Komunalne		Własność osób fizycznych		Lokale socjalne	
				sztuk	p.u.m ²	sztuk	p.u.m ²	sztuk	p.u.m ²
1.	Budynki komunalne	5	1502,34	16	1037,94	-	-	10	464,40
2.	Budynki wspólnot Mieszkaniowych	1	181,16	2	119,59	1	61,57	-	-
3.	Budynki w których administracje prowadzą jednostki zewnętrzne	24	1478,70	42	1440,54	-	-	1	38,16
	Razem	30	3162,22	60	2598,07	1	61,57	11	502,56

2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2018 – 2022, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawiono w tabeli 2.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach 2018 - 2022

Tabela 2

Rok	Wielkość zasobów		
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych
2018	60	49	11
2019	59	48	11
2020	58	47	11
2021	57	46	11
2022	56	45	11

W związku z brakiem zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców sprzedaż jest niewielka i będzie się kształtować na poziomie 1 lokalu rocznie.

3. Prognozę stanu technicznego oraz statusu budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2018 – 2022 przedstawia tabela 3.

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

D – stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,

Z – stan zadowalający – średni – elementy konstrukcji są w dostatecznym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, wymiana instalacji wewnętrznych),

N – stan niezadowalający – uszkodzone elementy konstrukcji, zawilgocone ławy i ściany fundamentowe,

G – budynek administrowany przez gminę,

ZL – budynek z powierzoną administracją (zarządca licencjonowany),

F – zarząd i administracja powierzone osobom fizycznym (właściciele lokali).

Prognozę stanu technicznego oraz statusu budynków

Tabela 3

Lp.	Adres	Udział Gminy %	Ilość Lokali ogółem /zostało komunalnych	Prognozowany stan techniczny					Status	
				2018	2019	2020	2021	2022	Obecny Status	Docelowy status
STARE BOGACZOWICE										
1.	ul. Główna nr 75	37,80	9/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
2.	ul. Główna nr 120	78,80	5/4	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
3.	ul. Główna	35,17	7/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL

	nr 128									
5.	ul. Główna nr 149	100	6/6	Z	Z	Z	Z	Z	G	G
6.	ul. Główna nr 181	68,82	3/2	Z	Z	Z	Z	Z	G	ZL
8.	ul. Główna nr 259	30,10	5/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
	ul. Główna nr 152i152A	4,08	16/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
STRUGA										
10.	ul. Główna 50	21,11	9/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
11.	ul. Główna 56	63,96	8/5	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
12.	ul. Kolejowa nr 1	13,40	8/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
	Szkolna nr 2	100	2/2	Z	Z	Z	Z	Z	G	G
LUBOMIN										
14.	ul. Główna 5	100	3/3	Z	Z	Z	Z	Z	G	G
15.	ul. Główna nr 8	17,85	7/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
16.	ul. Główna nr 13	57,30	3/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
17.	ul. Główna nr 25	28,60	6/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
18.	ul. Główna nr 40ab ul. Główna nr 40cd	3,37	24/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
JABLÓW										
19.	ul. Główna nr 36	62,10	6/4	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
21.	ul. Główna nr 41	38,12	6/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
22.	ul. Główna nr 74	33,89	7/3	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
23.	ul. Główna nr 80	15,09	8/3	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
GOSTKÓW										
25.	ul. Główna nr 10	100	5/5	Z	Z	Z	Z	Z	G	G
NOWE BOGACZOWICE										
26.	ul. Główna nr 10	15,20	2/1	Z	Z	Z	Z	Z	F	F
28.	ul. Główna nr 25	69,10	2/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
CHWALISZÓW										
29.	ul. Główna nr 41	47,00	4/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
30.	ul. Główna nr 49	100	10/10	Z	Z	Z	Z	Z	G	G
31.	ul. Główna nr 49 a	100	5/5	Z	Z	Z	Z	Z	G	G
32.	ul. Główna nr 68	1/3	1/1	Z	Z	Z	Z	Z	F	F
33.	ul. Główna	54,70	5/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL

	nr 93									
CIESZÓW										
34.	ul. Główna nr 26	25	3/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2018 ÷ 2022

Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego

Tabela 4

Adres	Udział Gminy %	Ilość lokali ogółem / pozostało	Potrzeby remontowe (w tys. zł.)									Niezbędne nakłady ogółem w tys.. zł	Udział Gminy tys. zł.	
			Dach	Inst. wodno – kanalizacyjna	Elewacje	Przylącze kanalizacyjne.	Stolarka okienna drzwiowa	Inne elementy	Stropy, ściany	Kominy				
STARE BOGACZOWICE														
1.	ul. Główna nr 75	37,80	9/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
2.	ul. Główna nr120	78,80	5/4	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
3.	ul. Główna nr 128	35,17	7/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
5.	ul. Główna nr 149	100	6/6	X	5	35	X	10	10	20	10	90,00	90,00	
6.	ul. Główna nr 181	68,82	3/2	X	X	15	X	5	35	10	X	65,00	44,73	
8.	ul. Główna nr 259	30,10	5/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
9.	ul. Główna 152A	4,08	16/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
STRUGA														
10.	ul. Główna 50	21,11	9/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
11.	ul. Główna 56	63,96	8/5	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
12.	ul. Kolejowa 1	13,40	8/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
13.	ul. Szkolna 2	100	2/2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
LUBOMIN														
	ul. Główna nr 5	100	3/2	5,27	X	10	X	10	10	X	X	35,27	35,27	
14.	ul. Główna nr 8	17,85	7/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
15.	ul. Główna nr 13	57,30	3/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
16.	ul. Główna nr 25	28,60	6/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										
17.	ul. Główna nr 40ab ul. Główna	3,37	24/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej										

	nr 40cd												
JABŁÓW													
18.	ul. Główna nr 36	62,10	6/4	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
20.	ul. Główna nr 41	38,12	6/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
21.	ul. Główna nr 74	33,89	7/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
22.	ul. Główna nr 80	15,09	8/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
GOSTKÓW													
23.	ul. Główna nr 10	100	5/5	10	5	15	5	10	8	10	7	70,00	70,00
NOWE BOGACZOWICE													
24.	ul. Główna nr 10	15,20	2/1	Zarząd powierzony osobie fizycznej									
26.	ul. Główna nr 25	69,10	2/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
CHWALISZÓW													
27.	ul. Główna nr 41	47,00	4/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
28.	ul. Główna nr 49	100	10/10	X	5	10	X	10	20	10	5	60	60,00
29.	ul. Główna nr 49 a	100	5/5	X	X	30	X	15	10	5	X	60	60,00
30.	ul. Główna nr 68	1/3	1/1	Budynek wymaga remontu								150	50,00
32.	ul. Główna nr 93	54,70	5/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
Razem												530,27	410,00

1. Zakłada się, że ogółem potrzeby remontowe zasobu kształtują się na poziomie około 82 000,00 zł rocznie.

2. Stan techniczny budynków wchodzących w skład zasobu Gminy Stare Bogaczowice jest zróżnicowany i zależy od wieku budynku, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Wykonywane remonty znacznie poprawiły stan techniczny mieszkaniowego zasobu komunalnego.

3. Analizę potrzeb remontowych przeprowadza się w oparciu o:

- zapisy bieżących protokołów przeglądów technicznych budynków,
- potrzeb zgłaszanych przez lokatorów,
- zapisy uchwał wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy
- inne, w tym wyniki ekspertyz, zaleceń, nakazów.

Prace konserwacyjne będą wykonywane w ramach remontów bieżących.

Na wysokość i kolejność wydatkowanych środków na remonty i techniczne utrzymanie zasobu mają wpływ uchwały remontowe wspólnot mieszkaniowych administrowane przez jednostki zewnętrzne.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali jest niewielka i powinna koncentrować się na mieszkaniach w tych budynkach, w których część lokali już wykupiono. Zasadniczym celem sprzedaży powinno być uporządkowanie struktury własności lokali, które umożliwi zminimalizowanie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych oraz uporządkuje gospodarowanie zasobem.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych Gminy stare Bogaczowice w latach 2018 ÷ 2022

Tabela 5

Lp.	Rok	Ilość mieszkań ogółem	Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych
1	2018	60	1
2	2019	59	1
3	2020	58	1
4	2021	57	1
5	2022	56	1

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. W lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Stawka czynszu ulega pomniejszeniu 0,21zł/m² w poniższych przypadkach:
 - brak w lokalu w.c.,
 - brak w lokalu łazienki,
 - brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych w lokalu,
 - brak w lokalu centralnego ogrzewania,
 - lokal położony na parterze, jeżeli okna są na wysokości do 1,30 m nad poziom gruntu,
 - zły stan techniczny lokalu spowodowany zawilgoceniem.
3. Czynsz za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Bogaczowice w latach 2018 ÷ 2022.

- 1 Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy określone zostało z tabeli 3 i jest konsekwencją sposobu i zasad zarządzania, określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U z 2018 r. poz. 716) oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U z 2018 r. poz. 121).
- 2 Większa część substancji mieszkaniowej na terenie Gminy Stare Bogaczowice jest administrowana przez jednostki zewnętrzne.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 ÷ 2022.

1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Stare Bogaczowice niezbędne są środki na ten cel.
2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Stare Bogaczowicach.
3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 8

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

Wydatków związanych bieżącą eksploatacją budynków w latach 2018- 2022

Tabela 6

Rok/Koszty	2018	2019	2020	2021	2022
Bieżąca eksploatacja	101 500,00	104 545,00	107 681,35	110 911,79	114239,14
Remonty i modernizacja budynków i lokali	82 000,00	83 640,00	85 312,80	87 019,05	88 759,43
Koszty zarządu nieruchomościami	106 000,00	106 000,00	100 700,00	100 700,00	95 665,00
	289 500,00	292 545,00	290 381,35	293 611,79	291 904,14

Przewiduje się, że wydatki budżetu gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach będą kształtować na poziomie około 290 000,00 zł.

Taka skala wydatków jest skutkiem struktury wydatków całego budżetu.

Rozdział 9

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

W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

- a) umożliwiające zamiany mieszkań najemcom,
 - b) obniżanie kosztów eksploatacyjnych,
 - c) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - d) wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
- podjęcia działań w celu budowy tanich mieszkań