

UCHWAŁA NR XX/184/2021
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE

z dnia 23 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Bogaczowice na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 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 zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Bogaczowice na lata 2021 – 2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXX/256/18 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 21 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Bogaczowice na lata 2018 – 2022.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Stare Bogaczowice

Aneta Rajca

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Bogaczowice na lata 2021-2025.

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 (Dz. U. z 2020 r., poz.611 z późn. 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 2021-2025

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

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy na dzień 31.03.2021 r.

Tabela 1

Lp.	Wyszczególnienie	Budynki ogółem	Pow. użytkowa w m ²	Lokale Komunalne	
				sztuk	p.u.m ²
1.	Budynki komunalne	4	1549,73	22	1549,73
2.	Budynki w których administrację prowadzą jednostki zewnętrzne	21	1268,62	31	1268,62
	Razem	25	2818,35	53	2818,35

W najbliższych latach planowana jest budowa wielorodzinnych budynków komunalnych w miejscowości Struga. Mieszkaniowy zasób gminy zostanie powiększony o 64 lokale mieszkalne, w tym 4 mieszkania chronione oraz 4 lokale użytkowe.

2. Prognozę stanu technicznego oraz statusu budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2021 – 2025 przedstawia tabela 2.

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 powierzona administracją (zarządca licencjonowany),

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

Prognozę stanu technicznego oraz statusu budynków

Tabela 2

Lp.	Adres	Udział i Gminy %	Ilość Lokali ogółem /zostało komunalnych	Prognozowany stan techniczny					Status	
				2021	2022	2023	2024	2025	Obecny Status	Docelowy status
STARE BOGACZOWICE										
1.	ul. Główna 75	37,80	9/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
2.	ul. Główna 120	78,80	5/4	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
3.	ul. Główna 128	35,17	7/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
4.	ul. Główna 149	100	6/6	Z	Z	Z	Z	Z	G	G
5.	ul. Główna 181	21,82	3/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
6.	ul. Główna 259	30,10	5/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
7.	ul. Główna 152A	4,08	16/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
STRUGA										
8.	ul. Główna 50	21,11	9/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
9.	ul. Główna 56	63,96	8/5	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
10.	ul. Kolejowa 1	13,40	8/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
11.	Szkołna 2	100	2/2	Z	Z	Z	Z	Z	G	G
LUBOMIN										
12.	ul. Główna 5	100	3/3	Z	Z	Z	Z	Z	G	G

13.	ul. Główna 8	17,85	7/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
14.	ul. Główna 13	57,30	3/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
15.	ul. Główna 25	17,39	6/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
JABLÓW										
16.	ul. Główna 36	62,10	6/4	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
17.	ul. Główna 41	38,12	6/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
18.	ul. Główna 74	13,86	7/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
19.	ul. Główna 80	15,09	8/3	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
GOSTKÓW										
20.	ul. Główna 10	100	5/5	Z	Z	Z	Z	Z	G	G
NOWE BOGACZOWICE										
21.	ul. Główna 10	15,20	2/1	Z	Z	Z	Z	Z	F	F
22.	ul. Główna 25	69,10	2/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
CHWALISZÓW										
23.	ul. Główna 41	47,00	4/2	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
24.	ul. Główna 49	100	10/10	Z	Z	Z	Z	Z	G	G
25.	ul. Główna 49 a	14,44	5/1	Z	Z	Z	Z	Z	ZL	ZL
26.	ul. Główna 68	1/3	3/1	Z	Z	Z	Z	Z	F	F
27.	ul. Główna 93	54,70	5/3	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 2021 ÷ 2025

Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego

Tabela 3

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 75	37,80	9/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej								
2.	ul. Główna 120	78,80	5/4	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej								

3.	ul. Główna 128	35,17	7/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
4.	ul. Główna 149	100	6/6	5	5	40	X	10	10	20	10	100	100
5.	ul. Główna 181	21,82	3/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
6.	ul. Główna 259	30,10	5/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
7.	ul. Główna 152A	4,08	16/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
STRUGA													
8.	ul. Główna 50	21,11	9/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
9.	ul. Główna 56	63,96	8/5	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
10.	ul. Kolejowa 1	13,40	8/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
11.	ul. Szkolna 2	100	2/2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
LUBOMIN													
12.	ul. Główna 5	100	3/2	6	X	5	X	10	10	X	X	31	31
13.	ul. Główna 8	17,85	7/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
14.	ul. Główna 13	57,30	3/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
15.	ul. Główna 25	17,39	6/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
JABLÓW													
16.	ul. Główna 36	62,10	6/4	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
17.	ul. Główna 41	38,12	6/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
18.	ul. Główna 74	13,86	7/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
19.	ul. Główna 80	15,09	8/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
GOSTKÓW													
20.	ul. Główna 10	100	5/5	10	10	15	5	10	8	10	7	75	75
NOWE BOGACZOWICE													
21.	ul. Główna 10	15,20	2/1	Zarząd powierzony osobie fizycznej									
22.	ul. Główna 25	69,10	2/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
CHWALISZÓW													
23.	ul. Główna 41	47,00	4/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
24.	ul. Główna 49	100	10/10	5	5	10	X	15	10	5	5	55	55
25.	ul. Główna 49 a	14,44	5/1	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
26.	ul. Główna 68	1/3	3/1	Budynek wymaga remontu								150	50
27.	ul. Główna 93	54,70	5/2	Administrowanie powierzone jednostce zewnętrznej									
Razem											411	311	

1. Zakłada się, że ogółem potrzeby remontowe zasobu kształtują się na poziomie około 82 200,00 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.

We wszystkich Wspólnotach Mieszkaniowych, w których udział ma Gmina Stare Bogaczowice opłacane są miesięczne składki na fundusz remontowy w celu przeprowadzania niezbędnych prac remontowych. Corocznie na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych podejmowana jest dla każdej z nich uchwała o przyjęciu Planu Gospodarczego dla nieruchomości, gdzie określone są potrzeby remontowe.

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.

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

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych Gminy stare Bogaczowice w latach 2021 ÷ 2025

Tabela 4

Lp.	Rok	Ilość mieszkań ogółem	Planowana sprzedaż komunalnych lokalii mieszkalnych
1	2021	53	1
2	2022	52	1
3	2023	51	1
4	2024	50	1
5	2025	49	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały. Wysokość czynszu nie może przekroczyć poziomu 3% wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego dla województwa dolnośląskiego ogłoszonego przez Wojewodę Dolnośląskiego.
2. Stawka czynszu dla za lokale mieszkalne może ulegać raz w roku podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkowa lokalu:

Czynniki obniżające:

- brak w lokalu w.c. - 5 %
- brak w lokalu łazienki - 5 %
- brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych w lokalu - 5 %
- brak w lokalu centralnego ogrzewania - 5 %
- lokal położony na parterze, jeżeli okna są na wysokości do 1,30 m nad poziom gruntu - 5 %
- niezadawalający stan techniczny lokalu - 5 %

Czynniki podwyższające:

- lokal znajdujący się w budynku nowo wybudowanym oddanych do użytku po 01.01.2022 roku, w których okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania + 100 % ,
 - lokal znajdujący się w budynku, w którym Gmina Stare Bogaczowice wykonała kapitalny remont, oddany do użytku po 01.01.2022 roku, w których okres użytkowania nie przekracza 120 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania + 75 %
4. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 5. Do stawki czynszu określonej w ust. 4 nie stosuje się czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
 6. Przyjmuje się możliwość stosowania przez Wójta Gminy Stare Bogaczowice, na wniosek najemcy, obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu w gospodarstwie domowym najemcy o:

Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego liczony wg najniższej emerytury			Wysokość obniżki czynszu
Gospodarstwo jednoosobowe	1	Powyżej 50 % do 60 % najniższej emerytury	10 %
	2	Poniżej 50 % najniższej emerytury	20%
Gospodarstwo wieloosobowe	1	Powyżej 30 % do 40 % najniższej emerytury	10%
	2	Poniżej 30 % najniższej emerytury	20%

7. Stawka za 1 m² czynszu po zastosowaniu obniżek, o których mowa w ust. 6 nie może być mniejsza od stawki czynszu najmu socjalnego lokalu.
8. W przypadku gdy podwyższenie standardów lokalu dokonał najemca, za zgodą i pisemną umowę rozliczeniową z wynajmującym, ulepszenie te nie powoduje zmiany wysokości czynszu.

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 2021 ÷ 2025.

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy określone zostało z tabeli 2 i jest konsekwencją sposobu i zasad zarządzania, określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t. j. Dz. U z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.) oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t. j. Dz.U z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).
2. Większa część substancji mieszkaniowej na terenie Gminy Stare Bogaczowice jest administrowana przez jednostki zewnętrzne.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 ÷ 2025.

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 2021- 2025**Tabela 5**

Rok/Koszty	2021	2022	2023	2024	2025
Bieżąca eksploatacja	110 912,00	114 239,00	117 666,00	121 196,00	124 832,00
Remonty i modernizacja budynków i lokali	82 200,00	84 666,00	87 206,00	89 822,00	92 517,00
Koszty zarządu nieruchomościami	100 700,00	100 700,00	100 700,00	100 700,00	100 700,00
	293 812,00	299 605,00	305 572,00	311 718,00	318 049,00

Przewiduje się, że wydatki budżetu gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach będą kształtować na poziomie około 305 751,00 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.**

1. 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) wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
 - e) podjęcia działań w celu budowy mieszkań.

Rozdział 10.**Postanowienia końcowe**

1. Wszystkie dotychczasowe umowy, tj. zawarte przed wejściem niniejszej uchwały zachowują swoją moc.

UZASADNIENIE

W związku z dostosowaniem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Bogaczowice na lata 2018 – 2022 (Dz. Urz. Woj. z 2018 poz. 3297 z późn. zm.) do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) opracowano nowy Program na poszczególne lata jego obowiązywania, obejmujący wykonanie remontów w budynkach komunalnych na lata 2021 – 2025.

Opracowany Program zawiera składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Bogaczowice.

W Rozdziale 5 określającym Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu nie został wprowadzony czynnik podwyższający lub obniżający stawkę czynszową ze względu na położenie budynku, ponieważ Gmina Stare Bogaczowice jest gmina wiejską składającą się z ośmiu sołectw, które usytuowane są przy głównych ulicach i w takiej sytuacji trudno jest określić ścisłego centrum miejscowości.