

**UCHWAŁA NR X/69/2020
RADY GMINY BOĆKI**

z dnia 31 marca 2020 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boćki na lata 2020 - 2025”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art.21 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182) Rada Gminy Boćki uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boćki na lata 2020 - 2025” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boćki.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VIII/53/2019 Rady Gminy Boćki z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boćki na lata 2019 - 2020”

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

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Wojciech Wierciński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BOĆKI NA LATA 2019-2022

Rozdział 1.

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

1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasób mieszkaniowy Gminy Boćki na dzień 31 stycznia 2020 r. liczy 6 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 274,06 m², znajdujących się w 6 budynkach w tym 5 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 202,72 m². Wykaz budynków w których znajdują się lokale gminne, z określeniem powierzchni użytkowej, liczbą mieszkań przedstawia Tabela nr 1

L.p.	Adres	powierzchnia
1.	Andryjanki/ 1m4	71,34
2.	Wiercień m.1	63,60
3.	m.2	40,32
4.	m. 3	36,80
5.	m. 4	26,00
6.	m. 5	36,00

1.2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 – 2025.

Nie przewiduje powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych mieszkań.

Wobec ustawów nałożonych na gminę obowiązków zabezpieczenie lokali socjalnych, gmina będzie powiększać w miarę potrzeb zasoby poprzez adaptowanie nowych pomieszczeń w budynku po byłej szkole w Wiercieniu.

1.3. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Prawidłowa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość nakładów finansowych na remonty.

W istniejących zasobach występują lokale o niskim standardzie, Szczegółowy wykaz instalacji, w jakie wyposażone są budynki przedstawia Tabela nr 2.

L.p.	Adres	Instalacje
1.	Andryjanki/ 1m4	wodociąg, c.o. łazienka i wc
2.	Wiercień m.1	Brak podstawowych urządzeń sanitarnych
3.	m.2	Brak podstawowych urządzeń sanitarnych
4.	m. 3	Brak podstawowych urządzeń sanitarnych
5.	m. 4	Brak podstawowych urządzeń sanitarnych

6.	m. 5	Brak podstawowych urządzeń sanitarnych
----	------	--

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali, co ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

1.1. Potrzeby remontowo-modernizacyjne Tabela Nr 3

L.p.	Zakres robót	Rok wykonania remontu	Planowane środki
1.	Zakup materiałów i wyposażenia	2020-2024	20 000 zł
2.	Usługi remontowe	2021-2024	50 000 zł
4.	Zakup usług pozostałych	2023	1 000 zł
5.	Inne prace inwestycyjne	2024	80 000 zł

1.2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Boćki winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków. Potrzeby remontowe określane na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

1.3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- a) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- c) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

1.4. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali gminnych w latach 2020-2024

Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony na ich wniosek. Powinno się dążyć do dokonywania sprzedaży mieszkań w szczególności w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań. Do sprzedaży stosuje się zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 poz. 2204) oraz odrębnymi uchwałami Rady Gminy. Analizując dotychczasowy popyt najemców lokali na nabycie na własność wynajmowanych mieszkań gminnych przewiduje się sprzedaż 1 lokalu. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia oferty z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Boćki w kolejnych latach, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobów tj.:

- a) podatku od nieruchomości,
- b) kosztów konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
- d) kosztów remontów nieruchomości,
- g) kosztów ubezpieczenia nieruchomości,
- h) kosztów zarządzania nieruchomością
- i) kosztów remontów pieców fizycznych,
- j) innych związanych z obsługą nieruchomości.

Przy ustalaniu wysokości stawek czynszu dla poszczególnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinno się dążyć do ustalenia maksymalnej stawki czynszu na poziomie nieprzekraczającym 3% wartości odtworzeniowej lokali.

2. Wysokość bazowej stawki czynszu ustala Wójt Gminy Boćki w drodze Zarządzenia.

3. Koszt odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podlaskiego w okresie od dnia 1października 2019r. do dnia 31marca 2020r wynosi 3 916,00 zł. Wskaźnik przeliczeniowy 3 % stanowi 9,79 zł.

4. Dotychczas obowiązująca w zasobach komunalnych gminy Boćki maksymalna stawka czynszu wynosi 2,70 zł/m² co stanowi 0,83 % wartości odtworzeniowej z okresu 01.01.2019.-31.01.2020.

5. Zróżnicowanie stawek czynszu dla poszczególnych lokali poprzez zastosowanie czynników podwyższających lub obniżających spełniających wymogi Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2018 poz. 1234 z późn.zm.).

Wykaz czynników podwyższających i obniżających wielkość stawki bazowej czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej.

- a) Położenie lokalu mieszkalnego:
 - na pierwszym piętrze – stawka bazowa podwyższona o 10%,
 - w budynku wybudowanym po 1950 roku – stawka bazowa podwyższona o 5%,
- b) Wyposażenie techniczne:
 - lokal wyposażony w c.o. – stawka bazowa podwyższona o 10%,
 - lokal wyposażony w sieć wodociągową – stawka bazowa podwyższona 0 5%,
- c) Inne:
- d) - lokal posiada łazienkę – stawka bazowa podwyższona o 5%.

6. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

7. Aktualnie obowiązująca wielkość czynszu wynosi:

- a) stawka czynszu bazowego -2,00 zł/m²,
- b) stawka czynszu maksymalnego- 2,70 zł/m²,
- d) stawka czynszu socjalnego-0,50zł/m²

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy realizowane są przez Urząd Gminy Boćki.
2. Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym obejmują:
 - a) koszty dostawy usług do lokali (opłaty niezależne od właściciela)
 2. koszty bieżącej eksploatacji zasobu:- wydatki związane z bieżącym administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna)

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W latach 2020-2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływów z czynszów lokali użytkowych
- c) z budżetu gminy Boćki

Rozdział 7. Prognoza dotycząca wydatków eksploatacyjnych

Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym obejmują:

1. koszty dostawy usług do lokali (opłaty nie zależne od właściciela)
2. koszty bieżącej eksploatacji zasobu:- wydatki związane z bieżącym administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna,)
- pozostałe wydatki dotyczące zasobu (ubezpieczenie nieruchomości, dezynfekcja i inne).
3. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w tym wydatki inwestycyjne):- wydatki związane z remontami lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w tym: remonty bieżące, konserwacje, drobne naprawy,- wydatki inwestycyjne - remonty kapitalne i modernizacje takie jak rozbudowa, nadbudowa, doposażenie w instalacje .

Prognoza wydatków na lata 2020-2025 przewiduje utrzymanie wydatków na techniczne utrzymanie budynków i lokali na takim poziomie, który umożliwi utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym oraz zapewni przeciwdziałanie zagrożeniu kapitalizacją majątku, ale też pozwoli na modernizację zasobu.

L.p	Zakres robót	Lata obowiązywania programu				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Zakup materiałów i wyposażenia	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
2.	Usługi remontowe	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
4.	Zakup usług pozostałych	0	0	0	1 000	0
5.	Inne prace inwestycyjne	0	0	0	0	80 000 zł

Rozdział 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zamiany lokali.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady zamian lokali:

- a) umożliwić dokonywanie zamian lokalu o większej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłatnie zależnych od lokatora. Warunkiem zamiany pomiędzy najemcami jest spłata zadłużenia w opłatach za zamieniany lokal

mieszkalny;

b) umożliwić dokonywanie zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu;

c) zamiana następuje za zgodą właściciela zasobu, jeżeli zamiana następuje w tym samym zasobie mieszkaniowym lub obu właścicieli zasobów w wypadku zamiany lokali należących do dwóch różnych zasobów mieszkaniowych;

d) umożliwianie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych przez potencjalnych zainteresowanych na ich koszt.

3. Sprzedaż lokali:

a) mogą być sprzedawane lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych, w których rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkalnych oraz w innych budynkach zgodnie z odrębną Uchwałą Rady Gminy

b) planuje się przeznaczyć do sprzedaży lokal mieszkalny w Andryjankach.

W przypadku przeznaczenia lokalu mieszkalnego lub budynku z mieszkaniowego zasobu gminy do zbycia stosuje się zasady wg art.21. ust.4,5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 2018 poz. 1234 z późn. zm.), oraz odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 poz. 2204) i odrębnej uchwały Rady Gminy.

Rozdział 9. Podsumowanie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminę wymóg opracowania “wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”, który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym. Zakłada się, że rozwiązania i założenia przedstawione w Programie przyczynią się do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boćki oraz poprawy stanu technicznego zasobu.