

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BOBROWNIKI

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Bobrowniki na lata 2021 - 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611), na wniosek Wójta Gminy Bobrowniki

Rada Gminy Bobrowniki
uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobrowniki na lata 2021 - 2025 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXIV/294/16 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobrowniki na lata 2017 - 2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Kierownik Referatu
Mienia Komunalnego
i Zagospodarowania
Przestrzennego

Aleksandra Misiak

Sporządził:

Weronika Matyja

Wójt Gminy Bobrowniki

Małgorzata Bednarek

Sekretarz Gminy Bobrowniki

Aleksandra Król-Skowron

Skarbnik Gminy Bobrowniki

Agnieszka Adamus-Stępień

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Adwokat Wojciech Berendowicz

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Agnieszka Skowron

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobrowniki
na lata 2021 - 2025**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021 – 2025 (dalej „Program”).

§ 2. W miarę zaistniałej potrzeby Program będzie podlegał aktualizacji.

§ 3. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością Gminy.

§ 5. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na 2021 r. wynosi 12 lokali zlokalizowanych w następujących budynkach o następującej powierzchni użytkowej:

Lp	Solectwo	Adres	Powierzchnia w m2
1.	Bobrowniki	ul. Strażacka 1	32,97
2.			29,87
3.			36,68
4.			17,83
5.			46,83
6.	Bobrowniki	ul. 1 Maja 73b	41,00
7.	Sączów	ul. Ogrodowa 5a	85,14
8.			62,77
9.			62,78
10.			87,05
11.	Sączów	ul. Szkolna 5	88,10
12.	Rogoźnik	ul. Kościuszki 111	45,15

RAZEM	636,20
--------------	---------------

§ 6. Gmina zapewnia 4 lokale w ramach najmu socjalnego zlokalizowane na piętrze w budynku przy ulicy Strażackiej 1 w Bobrownikach, w tabeli opisanej w § 5, poz. 1-4.

§ 7. Potrzeby w zakresie zapewnienia lokali Gmina realizuje również w innych formach – określonych w art. 20 ust. 2a i ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym oraz zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 8. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

- 1) lokale mieszczące się przy ul. Strażackiej 1 w Bobrownikach, ul. Ogrodowej 5a i ul. Szkolnej 5 w Sączowie oraz ul. Kościuszki 111 w Rogoźniku, posiadają dobry stan techniczny,
- 2) lokal położony w budynku przy ul. 1 Maja 73b w Bobrownikach wymaga remontu.

§ 9. W latach 2021 - 2025 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Bobrowniki. Prognozę zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w okresie kolejnych 5 lat przedstawia następująca tabela:

Rok	Ilość lokali komunalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali w ramach najmu socjalnego
2021	12	8	4
2022	12	8	4
2023	12	8	4
2024	12	8	4
2025	12	8	4

§ 10. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali.

Rozdział 3.

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

§ 11. W celu utrzymania należytego stanu technicznego ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb budynków i lokali, które obejmują w szczególności:

- 1) wymianę i modernizację instalacji wewnętrznej,
- 2) pozostałe remonty, bieżące naprawy i modernizacje

Rodzaj remontu	2021	2022	2023	2024	2025
Wymiana instalacji wewnętrznych	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Pozostałe remonty, bieżące naprawy i modernizacje	30 000,00	30 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Razem	50 000,00	50 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00

§ 12. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków i lokali będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 13. W latach 2021 – 2025 Gmina nie planuje sprzedaży lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 14. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, jednak nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 15. Stawka bazowa czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela za lokal ustalane są w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej budynku w danym roku.

§ 16. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej mieszkania, którego wysokość ogłasza Wojewoda Śląski co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w drodze obwieszczenia.

§ 17. Podstawowy standard lokalu, dla którego naliczany jest czynsz wg stawki bazowej obejmuje:

- 1) instalację elektryczną,
- 2) instalację gazową,
- 3) instalację wodociągowo - kanalizacyjną,
- 4) instalację centralnego ogrzewania.

§ 18. Ustala się czynniki obniżające wartość czynszu ze względu na stan techniczny lokalu:

- 1) brak instalacji centralnego ogrzewania - obniżenie o 20%,
- 2) brak łazienki lub w.c. - obniżenie o 30%,
- 3) brak łazienki, w.c., centralnego ogrzewania - obniżenie o 50%.

§ 19. Ze względu na wysokość dochodów gospodarstwa domowego wartość czynszu może zostać obniżona o 50%. Obniżka stawki bazowej obowiązuje od dnia jej przyznania przez okres 12 miesięcy.

§ 20. Położenie budynku, położenie lokalu w budynku oraz ogólny stan techniczny budynku nie wpływa na wysokość czynszu ponieważ budynki i lokale stanowiące zasób gminy posiadają podobne położenie w centrum poszczególnych sołectw gminy Bobrowniki, a lokale umieszczone są na I i II kondygnacji, budynki wybudowane zostały w latach 1950-1970.

§ 21. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór odpadów i nieczystości ciekłych, ścieków, usług telekomunikacyjnych.

Rozdział 6.

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

§ 22. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt poprzez Referat Mienia Komunalnego i Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu Gminy.

§ 23. Mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się w pierwszej kolejności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy.

§ 24. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 25. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty będą wpływy z czynszów za najem lokali oraz pozyskane środki z funduszy zewnętrznych.

Rozdział 8.

Plan wydatków

§ 26. 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawiają się następująco:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych	Wydatki inwestycyjne
------------	-------------------------------------	------------------------	----------------------------	---	-----------------------------

2021	30 000,00	20 000,00	-	Brak	-
2022	15 000,00	50 000,00	-	Brak	-
2023	15 000,00	60 000,00	-	Brak	-
2024	15 000,00	60 000,00	-	Brak	-
2025	15 000,00	60 000,00	-	Brak	-

Rozdział 9.

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

§ 27. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 2) pozyskiwanie środków z funduszy zewnętrznych,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

§ 28. W związku z remontem budynków i lokali niezbędnym będzie określenie zakresu prac związanych z remontem budynków i lokali, przy czym planowane na kolejne lata remonty nie rodzą konieczności przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

Uzasadnienie

Zgodnie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy w zakresie zasad i trybu korzystania z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz 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 (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, dlatego został przygotowany projekt uchwały celem przedłożenia Radzie Gminy.