

**UCHWAŁA NR LIV/39/2018
RADY GMINY BODZECHÓW**

z dnia 22 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Bodzechów latach 2018 – 2022.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 4, 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy Bodzechów uchwała co następuje

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzechów na lata 2018 – 2022” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bodzechów.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Władysława Ćwik

**Załącznik do uchwały Nr LIV/39/2018
Rady Gminy Bodzechów
z dnia 22 maja 2018 r.**

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BODZECHÓW NA LATA 2018 – 2022.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BODZECHÓW W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALNE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE

1. WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BODZECHÓW

Mieszkaniowy zasób Gminy Bodzechów tworzą lokale stanowiące własność Gminy Bodzechów. Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bodzechów zawiera tabela nr 1.

Tabela Nr 1. Wykaz lokali stanowiący mieszkaniowy zasób gminy.

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m²)
1.	Szewna ul. Langiewicza 3a	1	38
		2	50
		3	38
		4	50
	Razem	4	176
2	Magonie 29	1	61,00
		2	31,80
	Razem	2	92,80
Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m²)
3.	Bodzechów osiedle Robotnicze 1	1	45,58
		2	30,73
		3	29,59
		4	45,68
		5	30,73
		6	29,59
		7	29,72
		8	30,75
		9	45,52
		10	29,53
		11	30,74
		12	45,46
	Razem	12	423,62

4.	Bodzechów osiedle Robotnicze 2	1	45,46
		2	30,74
		3	29,55
		4	45,46
		5	30,74
		6	29,53
		7	29,57
		8	30,74
		9	45,46
		10	29,53
		11	30,74
		12	45,46
Razem		12	422,98
5.	Bodzechów osiedle Robotnicze 3	1	45,46
		2	32,85
		3	29,5
		4	45,46
		5	30,74
		6	29,18
		7	29,5
		8	30,42
		9	45,46
		10	29,5
		11	30,42
		12	45,46
Razem		12	423,95

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m²)
6.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/2	1	16,96
		2	37,56
		3	36,75
		4	26,76
		5	35,88
		6	35,34
Razem		6	189,25
7.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/3	1	43,9
		2	37,52
		3	33,12
		4	51,3
		5	37,3
		6	37,3
		7	37,3

		8	51,3
		9	51,3
		10	37,3
		11	37,3
		12	37,3
		13	37,3
		14	37,3
		15	37,3
		16	51,3
	Razem	16	655,44
8.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/4	1	49,01
		2	37,71
		3	49,01
		4	49,01
		5	37,71
		6	49,01
	Razem	6	271,46
9.	Bodzechów ul. Bagno 2/1	1	29,4
		2	37,6
	Razem	2	67,0
10.	Bodzechów ul. Bagno 2/2	1	41,16
		2	36,8
	Razem:	2	77,96

11.	Bodzechów ul. 6-go Sierpnia 22 a	1	84,26
	Razem	1	84,26

12	Przyborów 64	1	43,20
	Razem	1	43,20

13	Gromadzice ul. Świętokrzyska 1 (lokale socjalne)	1	35,80
		2	31,50
		3	43,00
		4	32,80
		5	21,00
		6	23,24
		7	33,04

		8	20,00
		9	32,49
		10	31,36
	Razem	10	304,20

2. STAN TECHNICZNY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Zasób mieszkaniowy Gminy Bodzechów tworzą lokale znajdujące się w budynkach, w których okres zamieszkiwania wynosi od ponad 70 do ponad 100 lat. Najstarsze z budynków są budynkami drewnianymi wyposażonymi jedynie w instalację elektryczną. Mieszkania z wyjątkiem znajdujących się w budynku w Magoniach 29 i w Szewnie ul. Langiewicza 3a wyposażone są w piece kaflowe i trzony kuchenne.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany zakres prac remontowych zawiera tabela nr 2.

Tabela Nr 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany zakres prac remontowych.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie techniczne
1.	Gromadzice ul. Świętokrzyska 1	9	304,200	Energia elektryczna, Dostęp do wody w budynku
Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa i malowanie elewacji ścian zewnętrznych budynku. 2. Naprawa i malowanie rynien i rur spustowych. 3. Uzupełnienie obróbek blacharskich gzymsów. 4. Malowanie klatki schodowej. 				
2.	Bodzechów Osiedle Robotnicze 1	12	423,62	Energia elektryczna, woda, kanalizacja lokalna
Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonanie ocieplenia elewacji ścian zewnętrznych budynku. 2. Naprawa, konserwacja i malowanie połączeń dachowej farbą antykorozyjną. 3. Naprawa i malowanie klatek schodowych, korytarzy, piwnic i pralni. 4. Malowanie rynien i rur spustowych. 				
3.	Bodzechów Osiedle Robotnicze 2	12	422,98	Energia elektryczna, woda, kanalizacja lokalna
Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonanie ocieplenia elewacji ścian zewnętrznych budynku. 2. Wymiana pokrycia dachu z płyt azbestowych na pokrycie z blachy. 				

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Wymiana rur spustowych. 4. Wymiana okienek piwnicznych. 5. Wymiana drzwi wejściowych drewnianych do klatek schodowych. 6. Naprawa i malowanie klatek schodowych, pralni i korytarzy piwnic. 7. Naprawa podestów wejściowych. 8. Przełożenie opaski przyściennej z płyt betonowych wokół budynku. 			
4.	Bodzechów Osiedle Robotnicze 3	12	423,95	Energia elektryczna, woda, kanalizacja lokalna
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonanie ocieplenia i elewacji ścian zewnętrznych budynków. 2. Remont kominów. 3. Naprawa i malowanie połączeń dachowej farbą antykorozyjną. 4. Konserwacja i malowanie rynien i rur spustowych. 5. Malowanie klatek schodowych i korytarzy piwnic, naprawa drzwi wejściowych. 6. Naprawa podestów wejściowych i wymiana okien w piwnicy. 7. Przełożenie opaski przyściennej z płyt betonowych wokół budynku. 			
5.	Bodzechów ul. 6-go Sierpnia 22 a	1	84,26	Energia elektryczna, woda, kanalizacja lokalna
6.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/2	6	189,25	Energia elektryczna, dostęp do wody w mieszkaniach, kanalizacja lokalna
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Malowanie klatki schodowej. 			
7.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/3	16	655,44	Energia elektryczna, woda, kanalizacja lokalna
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Malowanie klatki schodowej. 2. Naprawa schodów. 3. Malowanie rynien i rur spustowych. 			
8.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/4	6	271,46	Energia elektryczna, woda, kanalizacja lokalna
	Zakres prac remontowych:			

				<ol style="list-style-type: none"> 1. Malowanie rynien i rur spustowych. 2. Naprawa kominów 3. Naprawa i malowanie ścian zewnętrznych elewacji budynku..
9.	Bodzechów ul. Bagno 2/1	2	67,00	Energia elektryczna, dostęp do wody na zewnątrz
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych budynku. 2. Remont pokrycia dachowego z papy asfaltowej. 3. Wykonanie obróbek blacharskich ścian szczytowych. 4. Wykonanie rur spustowych. 5. Wykonanie opaski z płyt betonowych wokół budynku 			
10.	Bodzechów ul. Bagno 2/2	2	77,96	Energia elektryczna, dostęp do wody na zewnątrz
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Remont pokrycia dachowego z papy asfaltowej. 2. Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych budynku. 3. Wymiana rynien i rur spustowych. 4. Wykonanie opaski wokół budynku z płyt betonowych. 5. Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych 			
11.	Szewna ul. Langiewicza 3 a	4	176,00	Energia elektryczna, CO, woda, kanalizacja lokalna
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Malowanie klatki schodowej i piwnic. 2. Tynkowanie suszarni i malowanie. 3. Wykonanie wylewki betonowej ze spadkiem w wejściu do budynku (podest). 			
12.	Magonie 29	2	92,80	Energia elektryczna, CO, woda, kanalizacja lokalna
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Malowanie i naprawa obróbek blacharskich. 2. Naprawa schodów wejściowych. 			

13.	Przyborów 64	1	43,20	Energia elektryczna.

**II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI
WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z
PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

Rodzaj remontów	2018	2019	2020	2021	2022
Roboty ogólnobudowlane	20 000 zł	30 000 zł	20 000 zł	25 000 zł	30 000 zł
Roboty dekarские	20 000 zł	10 000 zł	16 000 zł	15 000 zł	10 000 zł
Instalacje wod. – kan.	5 000 zł	8 000 zł	10 000 zł	2 000 zł	5 000 zł
Instalacje elektryczne	5 000 zł	2 000 zł	4 000 zł	8 000 zł	5 000 zł
Inne roboty	-	-	-	-	-
OGÓŁEM	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Czas realizacji	2018	2019	2020	2021	2022

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy wymagają przeprowadzenia prac remontowych zestawionych w tabeli nr 2.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Obecnie obowiązująca stawka czynszu regulowanego przyjęta zarządzeniem Nr IV/14/2015 Wójta Gminy Bodzechów z dnia 6 lutego 2015 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego w zasobach mieszkaniowych Gminy Bodzechów i wynosi 1,32 zł

za 1 m² najmu mieszkalnego lokalu komunalnego, a za 1 m² najmu lokalu socjalnego czynsz stanowi 50% stawki tj. 0,66 zł.

2. Kierunki zmian wysokości czynszów.

Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu. Wzrost ten powinien być maksymalny, jaki dopuszcza ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Stawki czynszu najmu z 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Bodzechów ustalane są zarządzeniem Wójta Gminy Bodzechów, z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników zmniejszających lub zwiększających wartość użytkową lokali.

Stawki czynszu będą różnicowane w zależności od:

- a) standardu wyposażenia budynków i lokali w instalacje i urządzenia techniczne,
- b) położenia lokalu w budynku.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZACYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

Opis sposobu i zasad zarządzania prowadzonego obecnie.

Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy wykonywany jest przez Wójta Gminy, poprzez jednostki organizacyjne Gminy w zakresie powierzonym przez Wójta. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajduje się w administracji Referatu Gospodarki Komunalnej. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzony jest zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą o własności lokali.

Czynniki podwyższające bądź obniżające wysokość czynszu zawiera tabela nr 3.

Tabela Nr 3. Czynniki podwyższające bądź obniżające wysokość czynszu

Czynniki podwyższające poziom czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Czynniki obniżające poziom czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej

Wyposażenie lokalu w instalację wodociągową	20	Mieszkanie na poddaszu	20
Wyposażenie lokalu w instalację C.O.	20	Mieszkanie w budynkach przeznaczonych w programie do rozbiórki	20
Wyposażenie lokalu w gaz bezprzewodowy	20	Mieszkanie bez instalacji wodociągowej i WC	20
Wyposażenie lokalu w WC i łazienkę	20		

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

Zasadniczym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszów. Na remonty kapitalne przewiduje się zabezpieczenie środków w budżecie gminy.

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, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

Koszty	2018	2019	2020	2021	2022
Remonty budynków	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł
Bieżąca eksploatacja	56 000 zł	60 000 zł	62 000 zł	64 000 zł	67 000 zł

Inwestycje	-	-	-	-	-
Koszty zarządzania	18 00 zł	19 000 zł	20 000 zł	21 000 zł	22 000 zł
OGÓLEM	124 000 zł	129 000 zł	132 000 zł	135 000 zł	139 000 zł

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

Dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie prowadzona aktywna windykacja. Mieszkańcy otrzymają bieżącą informację o stanie zaległości. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych formach pomocy z GOPS.

Brak zapłaty czynszu i innych należności przez lokatorów powoduje wzywianie ich do zapłaty, a w przypadku braku reakcji na te wezwania sprawy kierowane będą na drogę sądową i egzekucję komorniczą.

Uzasadnienie do Uchwały Nr LIV/39/2018

Rady Gminy Bodzechów

z dnia 22 maja 2018 r.

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

Cywilnego.

Objęte projektem uchwały rozwiązania i proponowane działania mają na celu optymalizowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i stworzenie możliwości realizacji obowiązków nałożonych

prawem

wobec

wspólnoty

samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który został przedstawiony do uchwalenia zawiera wytyczne i zobowiązanie dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.