

**UCHWAŁA NR XL/36/2013
RADY GMINY BODZECHÓW**

z dnia 21 czerwca 2013 r.

**w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Bodzechów w latach 2013 – 2018”.**

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 2013r. poz.594) 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 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Bodzechów uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „ Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzechów w latach 2013 – 2018” 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 XL/36/2013
Rady Gminy Bodzechów
z dnia 21 czerwca 2013 r.**

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BODZECHÓW
W LATACH 2013 – 2018.**

Rozdział 1

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

§ 1

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

Tabela Nr 1a. Wykaz lokali stanowiący mieszkaniowy zasób gminy.

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m²)
1.	Szewna ul. Langiewicza 3a (dom nauczyciela)	1	38
		2	50
		3	38
		4	50
	Razem	4	176
2	Magonie (w szkole podstawowej)	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
			432,62
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 (m ²)
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

Tabela Nr 1b. Wykaz lokali socjalnych.

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1.	Gromadzice ul. Świętokrzyska 1	1	35,80
		2	31,50
		3	43,00
		4	32,80
		5	31,36
		6	44,24
		7	33,04
		8	20,00
		9	32,49

	Razem	9	304,23
--	-------	---	--------

§ 2

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w budynkach, których okres zamieszkiwania wynosi od ponad 60 do ponad 100 lat. Najstarsze budynki są budynkami drewnianymi wyposażonymi jedynie w instalację elektryczną. Wszystkie mieszkania z wyjątkiem znajdującego się w budynku szkolnym w Magoniach i w byłych domach nauczyciela wyposażone są w piece kaflowe i trzony kuchenne.

2. 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	12	407,05	Energia elektryczna, Dostęp do wody w budynku
Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Remont pokrycia dachowego. 2. Naprawa i malowanie elewacji ścian zewnętrznych budynku. 3. Naprawa schodów wejściowych. 4. Naprawa i malowanie rynien i rur spustowych. 5. Uzupełnienie obróbek blacharskich gzymsów. 6. 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. Remont kominów 3. Naprawa, konserwacja i malowanie połaci dachowej farbą antykorozyjną. 4. Naprawa i malowanie klatek schodowych, korytarzy, piwnic i pralni. 5. Naprawa podestów wejściowych. 6. Malowanie rynien i rur spustowych. 7. Przełożenie opaski przyściennej z płytek betonowych wokół budynku. 8. Przełożenie chodnika z płyt betonowych. 9. Przełożenie drogi dojazdowej z kostki betonowej – trylinki. 10. Przełożenie wodomierza i tablicy rozdzielczej elektrycznej na korytarz piwnic. 				

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie techniczne
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. Remont kominów. 3. Wymiana pokrycia dachu z płyt azbestowych na pokrycie z blachy. 4. Wymiana rur spustowych. 5. Wymiana okienek piwnicznych. 6. Wymiana drzwi wejściowych drewnianych do klatek schodowych. 7. Naprawa i malowanie klatek schodowych, pralni i korytarzy piwnic. 8. Naprawa podestów wejściowych. 9. 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 połaci dachowej farbą antykorozyjną. 4. Konserwacja i malowanie rynien i rur spustowych. 5. Naprawa i malowanie klatek schodowych pralni i korytarzy piwnic. 6. Naprawa podestów wejściowych. 7. Przełożenie opaski przyściennej z płyt betonowych wokół budynku. 8. 				
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. Wymiana pokrycia dachowego. 2. Wymiana rynien i rur spustowych. 3. Wymiana konstrukcji dachu. 4. Wykonanie tynków zewnętrznych i elewacji budynku. 5. Wykonanie opaski przyściennej z płyt betonowych wokół budynku. 6. Wykonanie instalacji odgromowej. 7. Wykonanie chodnika i podestów wejściowych z płyt betonowych. 8. Malowanie klatki schodowej. 				
7.	Bodzechów ul. Fabryczna 1/3	16	655,44	Energia elektryczna, woda, kanalizacja lokalna

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie techniczne
	Zakres prac remontowych: 1. Naprawa chodnika betonowego. 2. Naprawa kominów. 3. Malowanie rynien i rur spustowych.			
8.	Bodzechów ul. Fabryczna ¼	6	271,46	Energia elektryczna, woda, kanalizacja lokalna
	Zakres prac remontowych: 1. Malowanie połaci dachowej z blachy trapezowej. 2. Malowanie rynien i rur spustowych. 3. Naprawa kominów 4. Naprawa i malowanie ścian zewnętrznych elewacji budynku. 5. Malowanie klatki schodowej i korytarza piwnic.			
9.	Bodzechów ul. Bagno 2/1	2	67,00	Energia elektryczna, dostęp do wody na zewnątrz
	Zakres prac remontowych: 1. Remont pokrycia dachowego z papy asfaltowej. 2. Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych budynku. 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: 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

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie techniczne
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Konserwacja połączeń dachowej emulsją dachową. 2. Wymiana rynien i rur spustowych. 3. Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych i elewacji budynku. 4. Wykonanie obróbek blacharskich podokienników zewnętrznych. 5. Naprawa podestów balkonowych. 6. Malowanie klatki schodowej i piwnic. 7. Tynkowanie suszarni i malowanie. 8. Wykonanie wylewki betonowej ze spadkiem w wejściu do budynku (podest). 			
12.	Magonie (w szkole podstawowej)	2	92,80	Energia elektryczna, CO, woda, kanalizacja lokalna
	Zakres prac remontowych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Konserwacja połączeń dachowej emulsją dachową. 2. Malowanie i naprawa obróbek blacharskich. 3. Naprawa schodów wejściowych. 			

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 3

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikające z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

§ 4

1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane będą wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganymi przepisami Prawa budowlanego.
2. Z uwagi na wieloletnie zaległości remontowe nie ma możliwości szybkiego doprowadzenia do dobrego stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Ustala się priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi imienia, które wykluczają jednocześnie powtarzanie stanów świadczących o nieokreślonym zarządzaniu zasobem mieszkaniowym gminy, do których należą:
 - a. termomodernizacja budynków
 - b. wymiana stolarki okiennej
 - c. remonty pokryć dachowych
 - d. odnowienie elewacji
4. W latach objętych programem planowane są remonty bieżące oraz remonty wynikające z przeglądów o których mowa w ust. 1 oraz z protokółów określonych w ust.3.

§ 5

Tabela Nr 3. Plan remontów i modernizacji.

Rodzaj remontów	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Roboty ogólnobudowlane	20 000 zł	30 000 zł	20 000 zł	25 000 zł	30 000 zł	30 000 zł
Roboty dekarские	20 000 zł	10 000 zł	16 000 zł	15 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Instalacje wod. – kan.	5 000 zł	8 000 zł	10 000 zł	2 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
Instalacje elektryczne	5 000 zł	2 000 zł	4 000 zł	8 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
Inne roboty	-	-	-	-	-	-
OGÓLEM	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł

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

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 6

1. Z uwagi na duże i niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach objętych programem.

2. Gdyby pojawiła się jednak możliwość sprzedaży lokali (lokalu) z mieszkaniowego zasobu gminy, sprzedaż dokonana byłaby na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami po podjęciu stosownej uchwały w tym przedmiocie przez Radę Gminy.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 7.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013-2018, które pokryłyby koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnia pozyskanie środków na remonty.
2. W lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy będzie ustalał stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w drodze zarządzenia.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany o uiszczenie opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela takich jak: opłaty za dostarczanie energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odbiór nieczystości stałych itp.
4. Ustalona stawka bazowa będzie stanowiła podstawę (100%) i będzie podwyższana lub obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
5. Czynniki podwyższające wartości użytkowe lokalu:
 - 1) Wyposażenie lokalu w instalację wodociągową – 20%.
 - 2) Wyposażenie lokalu w instalację C.O. – 20%.
 - 3) Wyposażenie lokalu w gaz bezprzewodowy – 20%.
 - 4) Wyposażenie lokalu w WC i łazienkę – 20%.
6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - 1) Mieszkanie na poddaszu -20%.
 - 2) Mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki -20%.
 - 3) Mieszkanie bez instalacji wodociągowej i WC – 20%

§ 8

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Wójt Gminy może podwyższać stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

§ 9

Tabela Nr 6. 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		

Rozdział 5.

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

§ 10

1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywany jest bezpośrednio przez Gminę.

2. Wszelkie decyzje związane z gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie zarządzania budynkami i lokalami, w tym także wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podejmowane będą przez Wójta Gminy.

§ 11

W przypadku utworzenia w okresie realizacji Programu jednostki organizacyjnej gminy działającej w oparciu o ustawę o gospodarce komunalnej Gmina przekazuje zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy tej jednostce w formie prawem przewidzianej.

Rozdział 6

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

§ 12

1. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie uznaje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- 2) środki finansowe ujęte w budżecie gminy w poszczególnych latach

§13

Ustala się, że ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i finansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu, po zawarciu porozumienia z lokatorem co do sposobu rozliczenia ponoszonych przez lokatora kosztów ulepszenia.

Rozdział 7

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA OSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

§ 13

Wysokość wydatków w kolejnych latach zawiera tabela nr 7.

Koszty	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty budynków	50 000 zł	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	70 000 zł
Inwestycje	-	-	-	-	-	-
Koszty zarządzania	18 00 zł	19 000 zł	20 000 zł	21 000 zł	22 000 zł	24 000 zł
OGÓŁEM	124 000 zł	129 000 zł	132 000 zł	135 000 zł	139 000 zł	144 000 zł

Rozdział 8.

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

§ 14

1. Założone w Programie zasady polityki czynszowej mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów konserwacji i technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych..
2. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie prowadzona aktywna windykacja. Mieszkańcom będzie przekazywana bieżąca informacja o stanie zaległości.
3. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych formach pomocy z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
4. Brak zapłaty czynszu i innych należności przez lokatorów powodować będzie wzywianie ich do zapłaty, a w przypadku braku reakcji na te wezwania sprawy kierowane będą na drogę sądową.
5. W przypadku podjęcia decyzji o konieczności wykonania kapitalnego remontu dla mieszkańców zostaną zabezpieczone lokale zamienne.

Uzasadnienie do Uchwały Nr XL/36/2013

Rady Gminy Bodzechów

z dnia 21 czerwca 2013 r.

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Całokształt proponowanych projektem uchwały rozwiązań i działań ma na celu usprawnienie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy i umożliwienie realizacji nałożonych prawem obowiązków wobec wspólnoty samorządowej. Przedstawiony do uchwalenia program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi zarazem wytyczne i zobowiązanie dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.