

Projekt

z dnia 18 maja 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BOGDANIEC**

z dnia 18 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Bogdaniec w latach 2022-2032.**

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Bogdaniec uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Bogdaniec uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogdaniec na lata 2022-2032 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XIII/119/2008 z dnia 30 września 2008r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogdaniec w latach 2008-2013.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bogdaniec.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Bogdaniec

z dnia 18 maja 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY
BOGDANIEC W LATACH 2022-2032
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Głównym celem niniejszego opracowania, zwanego dalej „Programem” jest określenie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bogdaniec w latach 2022-2032 w sposób racjonalny i efektywny.

§ 2. Program swoim zakresem rzeczowym obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bogdaniec w latach 2022-2032;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali;
- 4) Zasady polityki czynszowej;
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bogdaniec;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2032;
- 7) Wysokość wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z podziałem na koszty;
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BOGDANIEC W LATACH 2022-2032

§ 3. Na terenie Gminy Bogdaniec wg stanu na dzień 01 stycznia 2022 r. znajduje się 18 mieszkań komunalnych o ogólnej powierzchni **792,96 m²**. Ponadto gmina posiada jeden lokal tymczasowy o powierzchni **37,05 m²** w miejscowości Bogdaniec przy ul. Mickiewicza 54. Brak jest lokali socjalnych.

Lp.	Położenie	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Podjenin 5	48,10
2.	Roszkowice 18	51,70
3.	Wieprzyce 32 (2 lokale)	128,39
4.	Stanowice 7/2	53,19
5.	Stanowice 14/3	48,57
6.	Stanowice 9/3	58,18
7.	Kwiatkowice 54/1	40,02
8.	Kwiatkowice 54/2	85,32
9.	Lubczyń 47b	48,02
10.	Lubczyń 55C/3	44,00
11.	Bogdaniec ul. Leśna 14/1	57,90
12.	Bogdaniec ul. Leśna 26/4	33,91

13.	Raław 54/1	13,97
14.	Raław 54/2	13,97
15.	Raław 54/3	16,00
16.	Raław 54/4	37,75
17.	Raław 54/5	13,97
18.	Bogdaniec ul. Mickiewicza 54	37,05

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Bogdaniec w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

ROK	LICZBA LOKALI KOMUNALNYCH	LICZBA LOKALI SOCJALNYCH
2022	18	0
2023	15	0
2024	19	0
2025	19	0
2026	19	0
2027	17	0
2028	17	0
2029	17	0
2030	14	0
2031	14	0
2032	14	0

Liczba lokali ulegnie zmianie na przestrzeni kolejnych lat w związku z planowaną sprzedażą lokali komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców oraz utworzeniem nowych lokali komunalnych w ramach spółki SIM „KZN-Nadwarciański”. Ponadto nie planuje się utworzenia lokali socjalnych.

§ 4. Dane zawarte w § 3 nie obejmują lokali użytkowanych jako świetlice wiejskie, szkoły, ośrodki zdrowia, biblioteki i przedszkola.

§ 5. Według stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Bogdaniec przedstawia się następująco:

Budynki mieszkalne:

Lp.	Adres	Stan techniczny	Powierzchnia	Urządzenia Techniczne
1.	Podjenin 5	Dobry	44 m ²	Instalacje: CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna-szambo,
2.	Roszkowice 18	Niedostateczny	52 m ²	Instalacje: piece kaflowe, wodociągowa, elektryczna

Lokale mieszkalne:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Stan techniczny	Powierzchnia	Urządzenia Techniczne
1.	Stanowice 7/2	1	Dobry	53,19 m ²	Instalacje: piece kaflowe i żeliwne, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
2.	Stanowice 9/3	1	Dostateczny	33,91 m ²	Instalacje: piece kaflowe i żeliwne, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
3.	Stanowice 14/3	1	Dostateczny	48,57 m ²	Instalacje: piece kaflowe i żeliwne, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna

4.	Raclaw 54	1	Dostateczny	13,97 m ²	Instalacje: ogrzewanie elektryczne elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
		2	Dostateczny	13,97 m ²	
		3	Dobry	16,00 m ²	
		4	Dobry	37,75 m ²	
		5	Dostateczny	13,97 m ²	
5.	Bogdaniec ul. Leśna 14	1	Dobry	57,90 m ²	Instalacje: CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
6.	Kwiatkowice 54	1	Dobry	40,02 m ²	Instalacje: piece kaflowe, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna-szambo
7.		2	Dobry	85,32 m ²	Instalacje: CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna-szambo
8.	Lubczyno 55C/3	1	Dostateczny	44,00	Instalacje: CO + grzejniki elektryczne elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna-szambo
9.	Lubczyno 47	1	Niedostateczny	49,33	Aktualnie lokal w trakcie remontu.
10.	Wieprzyce 32	1	Dostateczny	101,88	Instalacje: piece kaflowe, elektryczna, wodociągowa,
11.		2	Niedostateczny	26,51	Instalacje: piece kaflowe, elektryczna,
12.	Bogdaniec ul. Leśna 26/4	1	Dostateczny	33,91	Instalacje: piece kaflowe, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna

§ 6. Gmina Bogdaniec w latach 2022-2032 planuje utworzeniu 4-5 lokali komunalnych w miejscowości Raclaw w ramach spółki SIM „KZN-Nadwarciański”. Ponadto nie przewiduje się budowy nowych mieszkań socjalnych.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 7. Z uwagi na dobry i dostateczny stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy nie wymagają one remontu lecz małego odświeżenia. Lokale, których stan techniczny jest niedostateczny będą remontowane przez najemców w porozumieniu z Gminą Bogdaniec.

Niezbędne potrzeby remontowe w budynkach komunalnych na lata 2022-2032

Zakres remontu	Ilość lokali	Rok
Napraw dachu.	1	2022
Naprawa instalacji sanitarnej.	1	2023
-	-	2024
-	-	2025
-	-	2026
-	-	2027
-	-	2028
-	-	2029
-	-	2030
-	-	2031
-	-	2032

Przewidywane nakłady na prace remontowe jakie gmina planuje ponieść w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Nakłady na prace remontowe	2.500	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 8. Prywatyzacja lokali mieszkaniowych w Gminie Bogdaniec była sukcesywnie realizowana w latach poprzednich. W latach 2022-2032 Gmina Bogdaniec planuje sprzedaż następujących lokali:

- Wieprzyce 32 – dwa lokale
- Stanowice 14/3
- Stanowice 9/3
- Stanowice 7/2
- Podjenin 5
- Bogdaniec ul. Leśna 26/4

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Zasady ustalania stawki czynszowej

§ 9. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Stawki bazowe czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Bogdaniec za 1 m kw. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie zasad polityki czynszowej określonych niniejszym rozdziałem.

3. Czynsz ustalony w oparciu o zasady polityki czynszowej opłacają najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

Określenie czynników wpływających na obniżenie stawki czynszowej

§ 10. 1. Czynniki obniżające wartość użytkową mieszkań to w szczególności wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz pomieszczenia sanitarne (łazienka, wc).

2. Stawki czynszu za 1 m kw. powierzchni lokali dla zasobu mieszkaniowego gminy Bogdaniec ustala się z uwzględnieniem następujących czynników związanych z wyposażeniem lokalu w urządzenia techniczne:

- 1) lokale o pełnym standardzie (wraz z instalacjami ciepłej wody i centralnego ogrzewania) – 100 % stawki bazowej;
- 2) lokale wyposażone w niezbędne instalacje oraz wc lub łazienkę (bez instalacji ciepłej wody) – 85 % stawki bazowej;
- 3) lokale wyposażone w wc lub łazienkę (bez instalacji ciepłej wody i centralnego ogrzewania) – 75 % stawki bazowej;
- 4) lokale wyposażone tylko w instalację wodno-kanalizacyjną – 60 % stawki bazowej;
- 5) lokale bez instalacji wodno-kanalizacyjnej – 50 % stawki bazowej.

3. Czynniki zmniejszające stawkę czynszu nie dotyczą ustalonej stawki czynszu za lokale socjalne, która nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

4. Czynsz za lokal mieszkalny stanowi iloczyn stawki czynszu oraz powierzchni użytkowej lokalu.

5. Czynniki podwyższające i zmniejszające stawki czynszu:

- 1) w czasie trwania umowy najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli w lokalu dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu,
- 2) czynsz najmu ulega zmniejszeniu w przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego,

- 3) w przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego bez zgody wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 50 %,
- 4) przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wymienionych w pkt 1-3.

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

§ 11. 1. Lokalne mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bogdaniec zarządzane są przez Wójta Gminy Bogdaniec.

2. Zarządzanie obejmuje w szczególności:

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów gruntowych, bieżącej konserwacji powierzonych urządzeń i sieci, obsługę finansowo-księgową;
- 2) utrzymanie w należytych stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia;
- 3) zawieranie i rozwiązywanie umów na wynajem lokali, a także inne czynności cywilno-prawne związane z dostawą energii elektrycznej i ciepłej, utrzymanie przewodów dymnych i wentylacji itp.

3. W kolejnych latach prognoza w zakresie sposobu i zasad zarządzania lokalami, i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie ulegnie zmianie.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2032

§ 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne;
- 2) czynsze za lokale użytkowe;
- 3) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) budżet 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, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Prognozę na lata 2022-2032 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów, a także koszty modernizacji lokali i budynków przedstawia poniższa tabela.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali
2022	12.265,57		
2023	Około 13.000,00		
2024	Około 16.000,00		
2025	Około 16.000,00		
2026	Około 16.000,00		
2027	Około 15.000,00		
2028	Około 15.000,00		
2029	Około 15.000,00		

2030	Około 15.000,00		
2031	Około 15.000,00		
2032	Około 15.000,00		

3. Szacunkowe kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi.

4. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

5. Gmina Bogdaniec otrzymała kwotę w wysokości 3.000.000,00 zł, która stanowi wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, z przeznaczeniem na budowę lokali komunalnych w miejscowości Raław w ramach spółki SIM „KZN-Nadwarciański”.

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI:

1. Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości.

2. Planowana sprzedaż lokali.

§ 14. 1. Gmina w latach 2022-2032 nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15. Wszystkie czynności związane z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym należy prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności o ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.), ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) i ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.).