

Projekt

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BOGDANIEC**

z dnia 14 czerwca 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogdaniec
na lata 2022-2027**

Na podstawie 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. 2022 r., poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Bogdaniec uchwala, co następuje :

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bogdaniec na lata 2022-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bogdaniec.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Bogdaniec

z dnia 14 czerwca 2022 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Bogdaniec na lata 2022-2027**

Rozdział 1.

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

§ 1. 1 Przyjmuje się prognozę zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2027

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale mieszkalne	18	14	13	12	11	11
Najem socjalny lokali	0	0	1	1	1	1
Lokal tymczasowy	1	1	1	1	1	1

2. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego zakładają zmniejszenie ilości lokali wynikających ze sprzedaży mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców.

3. Gmina planuje utworzenie lokali tymczasowych oraz lokali pod najem socjalny zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)

4. Zakłada się, że w okresie obowiązywania programu zasób mieszkaniowy Gminy zmniejszy się o 7 mieszkań oraz zwiększy o 1 lokal tymczasowy i 1 lokal pod najem socjalny.

§ 2. 1 Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Bogdaniec obejmuje 18 lokali. Stan zasobów mieszkaniowych przedstawiają poniższe tabele:

1) Budynki mieszkalne:

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

2) 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, lokal posiada WC
2.	Stanowice 9/3	1	Dostateczny	33,91 m ²	Instalacje: piece kaflowe i żeliwne, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna lokal posiada WC
3.	Stanowice 14/3	1	Dostateczny	48,57 m ²	Instalacje: piece kaflowe i żeliwne, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna

					lokal posiada WC
4.	Raław 54/1	1	Dostateczny	13,97 m ²	Instalacje: ogrzewanie elektryczne elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna lokale posiadają WC
5.	Raław 54/2	1	Dostateczny	13,97 m ²	
6.	Raław 54/3	1	Dobry	16,00 m ²	
7.	Raław 54/4	1	Dobry	37,75 m ²	
8.	Raław 54/5	1	Dostateczny	13,97 m ²	
9.	Bogdaniec ul. Leśna 14	1	Dobry	57,90 m ²	Instalacje: CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna lokal posiada WC
10.	Kwiatkowice 54/1	1	Dobry	40,02 m ²	Instalacje: piec kaflowe, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna-zbiornik bezodpływowy lokal posiada WC
11.	Kwiatkowice 54/2	1	Dobry	85,32 m ²	Instalacje: CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna-zbiornik, lokal posiada WC
12.	Lubczyno 47	1	Niedostateczny	49,33	Aktualnie lokal w trakcie remontu.
13.	Wieprzycze 32/1	1	Dostateczny	101,88	Instalacje: piec kaflowe, elektryczna, wodociągowa, lokal posiada WC
14.	Wieprzycze 32/2	1	Niedostateczny	26,51	Instalacje: piec kaflowe, elektryczna,
15.	Bogdaniec ul. Leśna 26/4	1	Dostateczny	33,91	Instalacje: piec kaflowe, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, lokal posiada WC
16.	Bogdaniec ul. Mickiewicza 54	1	Dobry	37,05	Instalacje: CO, elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, lokal posiada WC

3. Stan techniczny lokali jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymywania i prowadzonych w nich remontów. Ze względu na stan techniczny obiektów w zależności od możliwości finansowych gminy planowane będą środki finansowe na usuwanie bieżących awarii oraz częściowe remonty lokali, co zagwarantuje utrzymanie obiektów w stanie niepogorszonego.

Rozdział 2.

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

§ 3. Prace remontowo- modernizacyjne zasobu mają na celu zabezpieczenie obiektów oraz podniesienie standardów lokali. Szacowana wartość niezbędnych prac przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie prac	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Budowlano-dekonstrukcyjna	-	30.000	10.000	10.000	10.000	10.000
2.	Instalacyjne	-	10.000	5.000	5.000	5.000	5.000
3.	Modernizacyjne	8.000 montaż urządzeń sanitarnych	10.000	5.000	5.000	5.000	5.000
4.	Razem:	8.000	50.000	20.000	20.000	20.000	20.000

§ 4. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego gmina przystąpiła do Spółki Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych w ramach działalności, której planowane jest budowa 5 lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Prognoza sprzedaży lokali w poszczególnych latach

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Podjenin 5	x	-	-	-	-	-
Wieprzyce 32/1	x	-	-	-	-	-
Wieprzyce 32/2	-	-	-	-	x	-
Stanowice 7/2	-	-	x	-	-	-
Stanowice 9/3	-	x	-	-	-	-
Stanowice 14/3	-	-	-	x	-	-
Bogdaniec ul. Leśna 26/4	x	-	-	-	-	-

2. Przyjmując preferencyjne warunki sprzedaży gmina dąży do całkowitego wykupu mieszkań komunalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1 Dla ustalenia stawki czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające wartość lokalu. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu uzależnione jest od standardów mieszkaniowych.

2. Kryteria procentowe różnicowania stawek :

Czynniki podwyższające	%	Czynniki obniżające	%
Położenie lokalu na 1 piętrze	10	Położenie	10
Instalacje wodno-kanalizacyjne	10	Stan techniczny	10
Instalacje gazowe	10		
Instalacje łazienkowe	10		

3. W czasie trwania stosunku najmu dopuszcza się możliwość podwyższenia stawki czynszu.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny lub tymczasowy nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 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

§ 7. 1 Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt Gminy Bogdaniec.

2. W kolejnych latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1 Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody:

- 1) z czynszu mieszkaniowego,
- 2) z dzierżawy pomieszczeń gospodarczych.

2. Źródła finansowania mogą ulegać zmianom w związku ze sprzedażą lokali lub wzrostem czy obniżeniem stawek czynszu.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 9. 1. Prognozę na lata 2022-2027 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	Około 11.000,00	0	8.000,00
2023	Około 11.000,00	40.000,00	10.000,00
2024	Około 12.000,00	15.000,00	5.000,00
2025	Około 12.000,00	15.000,00	5.000,00
2026	Około 12.000,00	15.000,00	5.000,00
2027	Około 12.000,00	15.000,00	5.000,00

2. Szacunkowe kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi.

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

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy:

- 1) określać bonifikaty dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu;
- 2) dążyć do jak największego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 3) redukować kwoty zarządu zasobem mieszkaniowym;
- 4) zapewnić lokal tymczasowy i socjalny.

2. Pozyskiwanie środków finansowych na cele inwestycyjne w nowe substancje mieszkaniowe, w tym lokale mieszkalne i tymczasowe.

§ 11. 1 Sprzedaż zasobu mieszkań komunalnych prowadzona będzie w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2021r. poz. 1899 ze zm.) oraz uchwałę nr XI/72/2012 Rady Gminy Bogdaniec z dnia 27.02.2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłużej niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 594 z dnia 5 marca 2012r. ze zm)

2. Celem sprzedaży lokali jest racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym wymagającym znacznych nakładów finansowych. Tabela przedstawia prognozę sprzedaży w latach 2022-2027

Lp.	Rok sprzedaży	Ilość lokali	Powierzchnia	Uzyskana kwota
1.	2022	3	179 m ²	70.000,00 zł
2.	2023	5	195 m ²	90.000,00 zł
3.	2024	0	0	0
4.	2025	2	86 m ²	50.000,00 zł
5.	2026	0	0	0
6.	2027	0	0	0

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022 r., poz. 172 ze zm.) gmina ma obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Opracowany program ma na celu poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy oraz utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zawiera wszystkie określone w ustawie elementy. Opracowując program wzięto pod uwagę ilość złożonych wniosków. W latach 2019-2021 wpłynęło 8 wniosków, w tym: pozytywnie rozpatrzono 2 wnioski, negatywnie 4, 1 wniosek został wycofany przez wnioskodawcę.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.