

UCHWAŁA NR III/26/2018
RADY GMINY BEJSCE

z dnia 28 grudnia 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bejsce w latach 2019 - 2023.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późniejszymi zmianami), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1523 z późniejszymi zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bejsce w latach 2019 - 2023” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XXXI/245/2013 Rady Gminy w Bejskach z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bejsce w latach 2014 - 2018.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bejsce.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia

Przewodniczący Rady Gminy
Bejsce

Leszek Makuch

Uzasadnienie

Mieszkaniowy zasób gminy Bejsce tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy Bejsce. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późniejszymi zmianami) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne: 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków z podziałem na kolejne lata; 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; 4) zasady polityki czynszowej; 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 na mieszkaniowy zasób gminy; 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z upływem obowiązującej uchwały nr XXXI/245/2013 Rady Gminy w Bejskach z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bejsce w latach 2014 – 2018 wystąpiła konieczność opracowania i uchwalenia programu na kolejne 5 lat.

Załącznik do uchwały Nr III/26/2018
Rady Gminy Bejsce
z dnia 28 grudnia 2018 roku.

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bejsce
w latach 2019 – 2023**

Wstęp

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bejsce zawiera prognozy działań Gminy w latach 2019 – 2023 zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Program obejmuje również kierunki działań Gminy podejmowane w zakresie tworzenia warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Rozdział I

Mieszkaniowy zasób gminy i jego stan techniczny.

1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Bejsce obrazuje tabela nr 1.
2. Lokale, które przeznacza się na lokale socjalne, przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 1.

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1	2	3	5		6
1.	Czyżowice	nowy Dom nauczyciela	6	393,50	średni
		stary Dom nauczyciela	1	35,20	zły
2.	Dobiesławice	szkoła	2	125,5	średni

Tabela nr 2.

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
1.	Czyżowice	stary Dom nauczyciela	1	44,8

Rozdział II

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Bejsce.

1. Sprzedaż lokali mieszkaniowych:
 - 1) Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bejsce odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Gminy i właściwymi przepisami.
 - 2) Ustala się plan sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bejsce w poszczególnych latach obowiązywania programu wg poniższej tabeli nr 3.

Tabela nr 3.

Lp.		2019	2020	2021	2022	2023	Uwagi
1.	Ilość lokali planowanych do sprzedaży	7 Domy N-la Czyżowice	-	-	-	-	

Rozdział III

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

1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacji instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.
3. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4:

Tabela nr 4.

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Roboty remontowe	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0
Razem	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu.

1. Gmina będzie dążyć do osiągnięcia stanu, w którym wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych pokrywać będą koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Jednak ze względu na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przewiduje się częściowe dofinansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych.
2. Stawkę czynszu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia uwzględniając zasady niniejszej uchwały.
3. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż co 6-miesiący.
4. Wypowiedzenie stawki czynszu musi być dokonane z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego
5. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu ustalona zarządzeniem Wójta Gminy w Bejskach nr 102/15 z dnia 15 grudnia 2015 roku w wysokości 4,50 zł za m² powierzchni.
6. Wykaz czynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu przedstawia tabela nr 5:

Tabela nr 5.

Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Stawka bazowa czynszu zł/1m ²	% stawki bazowej	Stawka rzeczywista zł/1m ²
Mieszkanie z centralnym ogrzewaniem	4,50	110 %	4,95
Mieszkanie bez centralnego ogrzewania	4,50	90 %	4,05

7. Biorąc pod uwagę obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej, należy przyjąć, że obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się zatem, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do jego wzrostu w latach obowiązywania programu.
8. Wzrost stawek czynszowych powinien następować sukcesywnie z uwzględnieniem warunków bytowych lokatorów. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów art. 9 określa maksymalny wzrost stawki czynszu w danym roku.
9. Czynsz w lokalach socjalnych winien uwzględniać stan zamożności lokatorów, wielkość rodziny, wiek członków rodziny oraz wyposażenie lokalu i nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy.

1. Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy wykonywane jest przez Wójta Gminy Bejsce. Do roku 2023 nie przewiduje się zmiany zarządzania powyższymi lokalami.
2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na:
 - 1) prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących,
 - 2) utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
 - 3) naliczanie i podbieranie czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z wpływów czynszów, ze środków budżetu Gminy oraz w miarę możliwości z pozyskanych źródeł finansowania z zewnątrz.

Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszów.

Rozdział VII

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

1. W latach objętym programem nie przewiduje się remontów kapitalnych mieszkaniowego zasobu gminy, więc nie przewiduje się również kosztów. Przewiduje się jedynie wykonywanie drobnych napraw w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokali.
2. Wysokość wydatków w tys. zł w kolejnych latach programu na bieżącą eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy zawiera tabela nr 6.

Tabela nr 6.

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł.	10	10	10	10	10

Rozdział VIII

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

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów budynków i lokali mieszkalnych, przewidzianych do zamian. Lokale stanowiące odrębną nieruchomość będą sprzedawane dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom. Wpływie to zapewne na poprawę ich stanu technicznego, dzięki staraniom nowych właścicieli.