

**UCHWAŁA NR XI/92/2011  
RADY GMINY BOGORIA**

z dnia 3 listopada 2011 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bogoria na lata  
2012-2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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 w Bogorii uchwala co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria w latach 2012-2016”, stanowiący załącznik Nr 1 do Uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bogoria.

**§ 3.**

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

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Maciej Tutak**

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Bogoria. Strukturę lokali przedstawiają tabele poniżej. W ramach niniejszego programu przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez budowę budynku mieszkalnego dla 8 rodzin.

Tabela Nr 1. Wykaz lokali mieszkaniowych w mieszkaniowym zasobie gminy.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkaniowych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Bogoria ul. Spacerowa 1	1	36,20
		1	52,00
		1	49,95
2.	Szczeglice 48 Szkoła Podstawowa	1	52,11
		1	52,11
3.	Wierzbka 41 dawny dom nauczyciela	1	78,56
4.	ul. Kolejowa 32	1	58,30
		1	64,10
5.	ul. Kolejowa 28	1	78,62
6.	ul. Kolejowa 30	1	58,96
7.	ul. Kolejowa 34	1	46,80

Tabela Nr 2. Wykaz lokali mieszkaniowych, które stanowią lokale socjalne.

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Szczeglice 45 budynek byłej agronomówki	1	20,00
		1	54,00
2.	Kiełczyna 9 dawne przedszkole	1	68,20
3.	Wola Malkowska 10 dawne przedszkole	1	96,83
4.	Kiełczyna 24 budynek podworski	1	90,00

Tabela Nr 3. Wykaz lokali mieszkaniowych, poza mieszkaniowym zasobem gminy.

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Bogoria ul. Spacerowa 7 Budynek Przychodni Lekarskiej	1	60,13
		1	89,89

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Bogoria jest zróżnicowany. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy znajdują się w budynkach, których wiek wynosi od 30 do 100 lat. W najstarszych budynkach stan techniczny uległ znacznemu pogorszeniu i wymagają w wielu wypadkach przeprowadzenia remontu. Przewiduje się poprawę stanu technicznego poprzez zapewnienie

w poszczególnych latach w budżecie gminy środków finansowych przeznaczonych na remonty zasobu mieszkaniowego.

Tabela Nr 4. Stan techniczny budynków i lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz ich wyposażenie.

Lp.	Położenie budynku	Stan techniczny budynków	Ilość mieszkań	Wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego	Kwalifikacje do remontu
1.	Bogoria ul. Spacerowa 1	dobry	3	Energia elektryczna, wod-kan., centralne ogrzewanie, gaz	Wyremontowany
2.	Szczeglice 48 Szkoła Podstawowa	średni	2	Energia elektryczna, woda, centralne ogrzewanie, zbiornik bezodpływowy	Remont centralnego ogrzewania
3.	Wierzbka 41 dawny dom nauczyciela	średni	1	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy, piec kaflowy	Do sprzedaży, Do remontu nie przewiduje się
4.	Bogoria ul. Kolejowa 32	zły	2	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy, centralne ogrzewanie	Do rozbiórki, przesiedlenie mieszkańców do nowego lokalu
5.	Bogoria ul. Kolejowa 28	zły	1	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy, piec kaflowy	Do rozbiórki, przesiedlenie mieszkańców do nowego lokalu
6.	Bogoria ul. Kolejowa 30	zły	1	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy, piec kaflowy	Do rozbiórki, przesiedlenie mieszkańców do nowego lokalu
7.	Bogoria ul. Kolejowa 34	zły	1	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy, piec kaflowy	Do rozbiórki, przesiedlenie mieszkańców do nowego lokalu
8.	Kielczyna 24 budynek podworski	zły	1	Energia elektryczna	Do sprzedaży, Do remontu nie przewiduje się
9.	Wola Malkowska 10 dawne przedszkole	średni	1	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy, piec kaflowy	Do remontu
10.	Kielczyna 9 dawne przedszkole	średni	1	Energia elektryczna, wod-kan. piec kaflowy,	Do remontu
11.	Szczeglice 45 Budynek byłej agromówki	zły	2	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy, piec kaflowy,	Do remontu

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
  - b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach wewnątrz budynku,
  - c) zapewnienia użytkowania zgodnie z przeznaczeniem budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń.
2. W dziedzinie gospodarki lokalowej należy rozwiązać problem złego stanu technicznego budynków. Stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów oraz ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
  3. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie gminy i pilność wykonywania tych remontów.
  4. Wójt będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków.
  5. Planuje się rozbiórkę budynków w latach 2012 – 2013 zlokalizowanych w Bogorii przy ulicy Kolejowa 28, Kolejowa 32, Kolejowa 30, Kolejowa 34 .

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Gminy i właściwymi przepisami w tym zakresie.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony.
3. Sprzedaż lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.
4. W latach objętych programem do sprzedaży przeznaczają się budynek podworski w Kiełczynie oraz budynek byłego domu nauczyciela w Wierzbce.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Stawkę czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych ustala wójt.
2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę bazową oraz czynników obniżających.
3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu według następujących kryteriów:
  - 1) Czynniki podwyższające:
    - a) stan wyposażenia mieszkania w instalacje:
      - łazienka, centralne ogrzewanie, ciepła woda, wc., gaz przewodowy plus 25%
      - w instalacje centralne ogrzewanie, ciepła woda, wc., plus 15%
    - b) usytuowanie lokalu w budynku:
      - lokal w budynku jednorodzinnym plus 20%
      - Piętro I/ Piętro II plus 20%
    - c) ogólny stan techniczny budynku:
      - nowy budynek plus 20%
      - budynek po remoncie plus 15%
  - 2) Czynniki obniżające:
    - a) stan wyposażenia mieszkania w instalacje:

- brak urządzeń wodnokanalizacyjnych minus 20%
  - tylko instalacja wodno-kanalizacyjna minus 10%
  - b) usytuowanie lokalu w budynku:
    - brak naturalnego oświetlenia /ciemna kuchnia/ minus 10%
    - mieszkanie na parter/ostatnie piętro minus 10%
  - c) ogólny stan techniczny budynku;
    - stary budynek minus 40%
4. Stawki procentowe czynników podwyższających sumuje się w przypadku występowania kilku czynników równocześnie.
  5. Podwyższanie stawki bazowej czynszu planuje się nie częściej niż raz w roku.
  6. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu i powinna być dokonana na piśmie na podstawie zawiadomienia, potwierdzonego przez lokatora przed upływem terminu podwyższonej zapłaty czynszu.
  7. Wykonanie przez wynajmującego lub najemcę w czasie trwania stosunku najmu ulepszeń lokalu mających wpływ na wysokość czynszu upoważnia wynajmującego do podwyższenia wysokości czynszu.
  8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się do wysokości należnej zgodnie z czynnikami obniżającymi stawkę czynszu.
  9. Przed zmianą umowy najmu podwyższającą lub obniżającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający okoliczność zmiany wysokości czynszu.
  10. Składniki zmieniające bazową stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
  11. Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się według stawki za 1 m<sup>2</sup> przyjętej na poziomie 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w zasobach mieszkaniowych gminy.

## **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**

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy prowadzony jest przez Wójta Gminy Bogoria zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Do końca roku 2016 nie przewiduje się zmiany zarządzania powyższymi lokalami.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
  - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - b) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym, a w miarę możliwości również podwyższania standardu istniejącego zasobu,
  - c) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych i zieleni,
  - d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
  - e) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
  - f) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
  - g) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.
3. Wójt realizuje zadania związane z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym przez pracowników urzędu.

## Rozdział 6.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są środki z budżetu Gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizacje budynków oraz wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

## Rozdział 7.

### 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

W latach 2012-2016 przewiduje się wydatki na bieżące remonty, modernizacje i bieżącą eksploatację budynków mieszkalnych oraz na budowę budynku mieszkalnego dla 8 rodzin, do którego zostaną przesiedleni mieszkańcy z ulicy Kolejowa 28, Kolejowa 32, Kolejowa 30, Kolejowa 34 .

Tabela Nr 6. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2012-2016.

Lp.	Rodzaj wydatków	Wydatki w kolejnych latach w tys. zł				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2.	Koszty remontów i modernizacji	30	20	10	10	10
3.	Koszt budowy	900	900	-	-	-

Nie planuje się remontów i modernizacji, których wykonanie wymaga wykwaterowania najemcy do lokalu zastępczego.

## Rozdział 8.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
  - a) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
  - b) likwidację dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynszu, opłat niezależnych),
  - c) zmniejszenie liczby dłużników,
  - d) pozyskanie zewnętrznych środków na budownictwo socjalne i komunalne,
  - e) przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane również przez różne podmioty gospodarcze.
2. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
3. Lokale, które stanowią pewną odrębną całość mogą zostać sprzedane dotychczasowym najemcom na podstawie odrębnych przepisów. Wpłyne to na poprawę ich stanu technicznego, dzięki staraniom nowych właścicieli.