

UCHWAŁA NR 68/XXIII/2016
RADY GMINY BORONÓW

z dnia 28 listopada 2016 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Boronów na lata 2017 – 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) w związku z 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 2016 r. poz. 1610)

Rada Gminy Boronów uchwala, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 – 2021 określony w załączniku do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2017 r.

Przewodnicząca Rady Gminy



mgr Irena Brol

Załącznik do Uchwały Nr 68/XXIII/2016

RADY GMINY BORONÓW

z dnia 28 listopada 2016 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY BORONÓW
NA LATA NA LATA 2017 - 2021**

Podstawa prawna opracowania: przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

Ileokroć w opracowaniu będzie mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wstęp

21 czerwca 2001 r. weszła w życie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zastępując ustawę o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych. Jednym z istotnych zapisów tej ustawy było nałożenie na gminy wymogu opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Wymóg ten wraz z zakresem programu został określony w art. 21 ustawy.

Zgodnie z tym wymogiem Rada Gminy Boronów Uchwałą Nr /...../2016 z dnia..... listopada 2016 r. przyjęła wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym na lata 2017 - 2021.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu decyzji dotyczących wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, remontów budynków i lokali, sprzedaży lokali, inwestycji, polityki czynszowej, finansowania i rozwoju zasobu, a także innych z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Poniżej opracowany został program na lata 2017 – 2021.

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE
SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE NA LATA 2017 - 2021**

Mieszkaniowy zasób Gminy – jest to zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 wyżej cytowanej ustawy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Boronów obejmuje lokale będące własnością Gminy i pozostające w jej administracji. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boronów wchodzi:

- lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy,
- lokal socjalny, który gmina posiada na prawach współwłasności przy ul. Wojska Polskiego 11 A.,
- budynek jednorodzinny.

2. W prognozowanym okresie 2017 – 2021 przewiduje się sprzedaż budynku jednorodzinnego.

OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO I TECHNICZNEGO

Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy.

lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	p.u/m ²	Stan techniczny budynku
1	Boronów, ul. Powstańców Śl.	4	162,08	Średni
2	Boronów, ul. Szkolna 9	4	162,40	Dobry

3	Boronów, ul. 3 Maja 59	1	178,11	Bardzo zły
	Razem mieszkań	9	502,59	

Lokal socjalny położony w budynku, który gmina posiada na prawach współwłasności

lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	p.u/m ²	Stan techniczny budynku
1	Boronów, ul. Wojska Polskiego 11 A	1	16,20	dobry
	Razem mieszkań	1	16,20	
	Ogółem mieszkań	10	518,79m² p.u	

Ilość budynków i lokali w poszczególnych latach

L.p	lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa/m2
1	2017	3	9	502,59
2	2018	2	8	324,48
3	2019	2	8	324,48
4	2020	2	8	324,48
5	2021	2	8	324,48

Lokale socjalne

L.p	lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa
1	2017	1/ mieszkanie wydzielone w tym budynku	1	16,20
2	2018	-,, -	1	16,20
3	2019	- ,, -	1	16,20
4	2020	- ,, -	1	16,20
5	2021	- ,, -	1	16,20

Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkaniowego

	Stan na 31.12.2016 r.	
	Ilość budynków	Ilość mieszkań
Budynki wybudowane do roku 1945	1	4
Budynki wybudowane w latach 1946 - 1980	3	6
Budynki wybudowane po roku 1980	-	-

Struktura techniczna zasobu komunalnego

Wypożyczenie budynków i mieszkań	Stan na 31.12.2011 r.	
	% budynków	% mieszkań
Wodociąg, kanalizacja	75 %	90 %
Łazienka i wc w mieszkaniu	75 %	90 %
Centralne ogrzewanie	0	0
Centralna ciepła woda	0	0

w tym lokale socjalne

Wodociąg, kanalizacja	100 %	100 %
Łazienka i wc w mieszkaniu	100 %	100 %
Centralne ogrzewanie	100 %	100 %
Centralna ciepła woda	0	0

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLANÓW REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCEJ ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

1. Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje przeglądów obiektów, szacuje koszt remontów oraz przygotowuje projekty planów rzeczowo – finansowych remontów obiektów.

2. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie lokalowej jest poprawa stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy poprzez:

- odnowienie tynków
- wymianę i remont pokrycia dachowego
- kapitalny remont kominów wentylacyjnych
- remont chodników wokół budynków
- wymianę okien.

W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

W latach 2017 – 2021 koszty te przedstawiają się następująco :

Lp	Zakres robót	2017	2018	2019	2020	2021
1	Odnowienie tynków	-	-	-	-	20 000
2	Wymiana okien –w budynku przy ul. Powstańców Śl.	8 000	-	-	-	-
2	Remont instalacji elektrycznej budynek przy ul. Powstańców Śl.	-	17 000	-	-	-
3	Wymiana/ Remont pokrycia dachowego	-	-	9 000	-	-
4	Wymiana stolarki drzwiowej w budynku przy ul. Szkolnej	5 000	-	-	-	-
5	Remont rynien	-	-	-	5 000	-
6	Remont kominów wentylacyjnych	-	-	-	10 000	-
7	Malowanie klatek schodowych	3 000	-	4 000	-	-
8	Remont	-	3 000	4 000	-	-

	chodników wokół budynków przy ul. Szkolnej i ul. Powstańców					
9	Remonty	2 000	2 000	2 500	3 000	3 000
	Ogółem:	18 000	22 000	19 500	18 000	23 000

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

W roku 2016 Gmina do zasobu mieszkaniowego przyjęła budynek jednorodzinny w Boronowie przy ul. 3 Maja 59. Jest to budynek po zmarłym mieszkańcu Gminy Boronów. Budynek wybudowany w latach powojennych do tej pory nie został wykończony i jest w bardzo złym stanie technicznym. W związku z powyższym Gmina planuje sprzedaż tego budynku w roku 2017.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017 – 2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Boronów na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Ustala się, że stawkę czynszu podstawowego podnosi się zarządzeniem Wójta nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

5. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podważającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

6. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 10 %
- lokal z doprowadzonym gazem – podwyższenie o 10 %
- lokal z doprowadzoną instalacją wodno – kanalizacyjną - podwyższenie o 10 %
- lokal stanowiący budynek jednorodzinny – podwyższenie o 20 %
- lokal znajduje się w budynku, w którym termomodernizacja została lub zostanie przeprowadzona po wejściu w życie niniejszej uchwały - podwyższenie o 30 %

7. Przez termomodernizację rozumie się:

- docieplenie przegród budowlanych budynku (ścian zewnętrznych lub stropodachów)
- wymianę stolarki okiennej

8. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- położenie budynku poza miejscowością Boronów – obniżka o 10 %
- lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10 %
- lokal bez urządzeń wodno – kanalizacyjnych – obniżka o 10 %
- lokal bez łazienki i wc – obniżka o 10 %
- za przeznaczenie lokalu do rozbiórki – obniżka o 30 %

9. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

10. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

11. Stawka czynszu za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.), nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANI MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Boronów i w tym zakresie w latach objętych programem nie przewiduje się żadnych zmian.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni
- c) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem winno zmierzać do zaprzestania dewastacji budynków przez lokatorów. W stosunku do takich lokatorów prowadzone winny być przez zarządcę czynności zmierzające do zaniechania dewastacji budynków i lokali oraz dążenie do wytworzenia klimatu wspólnoty interesów między lokatorami a właścicielem (zarządcą) w zakresie utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym, estetycznym i przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH 2017 – 2021

1. Podstawowym źródłem finansowania w latach 2017– 2021 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe oraz w miarę potrzeb ze środków budżetu gminy.

2. Należy jednak dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

Prognoza w tym zakresie wygląda następująco:

lata	Czynsze mieszkaniowe	Czynsz z lokalu użytkowego	Dopłata z budżetu	Razem
2017	20 148	4 056		24 204
2018	21 054	4 100	1 846	27 000
2019	22 000	4 140		26 140
2020	22 900	4 180		27 080
2021	24 025	4 225	2 250	30 500
Razem	110 127	20 701	4 096	134 924

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

1. Na koszty w zakresie utrzymani zasobu mieszkaniowego gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji, koszty techniczne utrzymania zasobu w tym: remonty bieżące budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych. Wydatki przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p	Lata	Koszty eksploatacji bieżącej I zarządu	koszty remontów I modernizacji lokali	Wydatki inwestycyjne	Razem
1	2017	5 000	18 000	0	23 000
2.	2018	5 000	22 000	0	27 000
3.	2019	6 500	19 500	0	26 000
4,	2020	7 000	18 000	0	25 000
5.	2021	7 500	23 000	0	30 500

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

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- coroczne zapewnienie w budżecie środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- pozyskiwanie środków z funduszy europejskich,
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

W latach 2017 – 2021 nie planuje się powiększenia zasobu komunalnego.

Planuje się odnowienie tynków w budynku przy ul. Powstańców Śl. 9 i ul. Szkolnej, jak również wymianę stolarki drzwiowej w budynku przy ul. Szkolnej. W roku 2020 planuje się kapitalny remont kominów wentylacyjnych przy ul. Szkolnej 9. Przewiduje się również remont i konserwację pokrycia dachowego w obu budynkach. W budynku przy ul. Powstańców Śl. planuje się generalny remont instalacji elektrycznej.

Ustalone potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji, co wiązałoby się z czasowym przekwaterowaniem (na czas remontu) wszystkich mieszkańców jakiegokolwiek budynku.

Po przeprowadzonej termomodernizacji zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych

W/w działania prowadzone w tych budynkach będą zmierzać do poprawy warunków zamieszkania i bezpieczeństwa osób tam mieszkających.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy w Boronowie

mgr Irena Broł