

UCHWAŁA NR 66/XXVIII/2021
Rady Gminy Boronów

z dnia 23 sierpnia 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boronów na lata 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372.), 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 2020 r. poz. 611 ze zm.)

Rada Gminy Boronów
uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boronów na lata 2021-2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Hutsz

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM
GMINY BORONÓW NA LATA 2021-2026**

Rozdział 1.

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

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

- lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy – budynek przy ul. Powstańców Śl. 9
- lokale mieszkalne w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych – budynek przy ul. Szkolnej 9
- lokal socjalny, który gmina posiada na prawach współwłasności przy ul. Wojska Polskiego 11A.

Aktualna wielkość i opis stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Boronów:

LP	Adres budynku	Ilość mieszkań	p.u/m ²	Stan techniczny budynku
1	Boronów ul. Powstańców Śl. 9	4	162,08	ZADAWALAJĄCY
2	Boronów ul. Szkolna 9	4	162,40	DOBRY
3	Boronów ul. Wojska Polskiego 11 A	1	16,20	DOBRY
	Razem mieszkań	9	340,68	

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- stan zadowalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić konserwować bądź wymienić (wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),
- stan niezadowalający – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji, podmakanie fundamentów, konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego.

Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

LP	Adres budynku	ROK					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Boronów ul. Powstańców Śl. 9	zadawalający	dobry	dobry	dobry	zadawalający	zadawalający
2	Boronów ul. Szkolna 9	dobry	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
3	Boronów ul. Wojska Polskiego 11 A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Ilość budynków i lokali mieszkaniowych w poszczególnych latach:

L.p	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa/m2
-----	------	----------------	----------------	------------------

1	2021	2	8	324,48
2	2022	2	8	324,48
3	2023	2	8	324,48
4	2024	2	8	324,48
5	2025	2	8	324,48
6	2026	2	8	324,48

Ilość lokali socjalnych w poszczególnych latach:

L.p	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa/m2
1	2021	1 (mieszkanie wydzielone w budynku)	1	16,20
2	2022	1 (mieszkanie wydzielone w budynku)	1	16,20
3	2023	1 (mieszkanie wydzielone w budynku)	1	16,20
4	2024	1 (mieszkanie wydzielone w budynku)	1	16,20
5	2025	1 (mieszkanie wydzielone w budynku)	1	16,20
6	2026	1 (mieszkanie wydzielone w budynku)	1	16,20

Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkaniowego:

	Stan na 31.12.2020 r.	
	Ilość budynków	Ilość mieszkań
Budynki wybudowane do roku 1945	1	4
Budynki wybudowane w latach 1946 - 1980	2	5
Budynki wybudowane po roku 1980	-	-

Struktura techniczna komunalnego zasobu mieszkaniowego:

Wyposażenie budynków i mieszkań	Stan na 31.12.2020 r.	
	% budynków	% mieszkań
Wodociąg, kanalizacja	100%	90%
Łazienka i wc w mieszkaniu	100%	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	0	0
Centralna ciepła woda	0	0

Ze względu na brak wniosków o wynajem lokalu komunalnego gmina nie planuje powiększać zasobu mieszkaniowego. W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymaniu stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 2.

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

Gospodarka zasobem mieszkaniowym Gminy winna zmierzać w kierunku poprawy istniejącego stanu technicznego.

W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych. Podstawowe potrzeby remontowe obejmują:

- remont kominów wentylacyjnych,
- wymianę rynien i rur spustowych,
- wymianę i remont pokrycia dachowego,
- malowanie i odnowienie klatek schodowych,
- remont chodników wokół budynków,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

Plan remontów i modernizacji na poszczególne lata obejmuje prace zapewniające poprawę stanu technicznego budynków i lokali:

Lp	Zakres robót	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Termomodernizacja budynku	1 budynek	-	-	-	-	-
2	Remont kominów wentylacyjnych	-	1 budynek	-	-	-	1 budynek
3	Wymiana rynien i rur spustowych	-	-	-	1 budynek	-	-
4	Wymiana pokrycia dachowego	-	-	1 budynek	-	-	1 budynek
5	Malowanie klatek schodowych	-	1 budynek	-	-	1 budynek	-
6	Wymianę stolarki okiennej	-	-	-	1 budynek	-	-
7	Wymiana stolarki drzwiowej	-	-	-	-	1 budynek	-
8	Remont chodników wokół budynku	-	-	1 budynek	-	-	-

Niezależnie od planowanych remontów i modernizacji zarządca nieruchomości w ramach otrzymanego wynagrodzenia za zarządzanie będzie na bieżąco wykonywał czynności konserwacyjne i eksploatacyjne na nieruchomościach Gminy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym niniejszym programem gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021 – 2026, 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. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające wartość bazową stawki czynszu:

1) Położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal:

a) położenie budynku poza miejscowością Boronów - obniżka o 10%,

- 2) Położenie lokalu w budynku:
- a) usytuowanie lokalu na 2 piętrze i wyżej - obniżka o 10%,
- 3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
- a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 10 %,
 - b) lokal z doprowadzonym gazem – podwyższenie o 10 %,
 - c) lokal z doprowadzoną instalacją wodno – kanalizacyjną – podwyższenie o 10 %,
 - d) lokal bez urządzeń wodno – kanalizacyjnych – obniżka o 10 %,
 - e) lokal bez łazienki i wc - obniżka o 10 %,
 - f) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10 %,
- 4) Ogólny stan techniczny budynku:
- a) lokal znajduje się w budynku, w którym termomodernizacja została lub zostanie przeprowadzona po wejściu w życie niniejszej uchwały – podwyższenie o 20%,
 - b) za przeznaczenie lokalu do rozbiórki – obniżka o 30 %.
4. Przez termomodernizację rozumie się:
- a) docieplenie przegród budowlanych budynku (ścian zewnętrznych lub stropodachów),
 - b) wymianę stolarki okiennej.
5. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.
6. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.
7. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.
8. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest zarządzeniem Wójta Gminy Boronów nie częściej niż raz w roku.
9. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu wprowadzana jest na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Boronów.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - 5) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.
3. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się przeprowadzenia zmian w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Boronów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne, oraz środki z budżetu gminy, jak również środki pozyskane z innych źródeł (budżet państwa, fundusze unijne).

2. Środki finansowe na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania oraz remontów Rada Gminy zabezpieczy w uchwałach budżetowych dotyczących lat objętych programem.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

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

L.p	Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomościami i wspólnymi
1	2021	6 000,00	0,00	0,00	181 000,00	0,00
2.	2022	6 000,00	20 000,00	0,00	0,00	0,00
3.	2023	6 500,00	22 000,00	0,00	0,00	0,00
4.	2024	6 500,00	22 000,00	0,00	0,00	0,00
5.	2025	7 000,00	24 000,00	0,00	0,00	0,00
6.	2026	7 000,00	24 000,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 8.

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

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykację zaległości;
- 2) zabezpieczenie coroczne w budżecie gminy stosownych środków na inwestycje, przebudowy oraz remonty lokali i budynków stanowiących ten zasób.