

**UCHWAŁA NR XXXIII/215/2021
RADY GMINY BOJSZOWY**

z dnia 24 maja 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bojszowy na
lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15), art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3), art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz 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).

Rada Gminy Bojszowy uchwala:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bojszowy na lata 2021 -2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojszowy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kumor

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojszowy na lata 2021 - 2025 **Wstęp**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem nałożonym na nią na mocy 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), zwaną dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

O kształcie polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, programy i plany przyszłych przedsięwzięć, zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, infrastrukturalnych i techniczno – organizacyjnych.

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na dzień 01.01.2021 r.) jest następująca:

1) Bojszowy Nowe, ul. Ruchu Oporu 102:

Lokal nr 1 - 54,88 m² z przeznaczeniem na mieszkanie komunalne,

Lokal nr 2 - 54,88 m² z przeznaczeniem na mieszkanie socjalne,

RAZEM: 109,76 m².

2) Jedlina, ul. Świętojańska 1:

Lokal nr 1 - 69,07 m² - z przeznaczeniem na mieszkanie chronione,

Lokal nr 4 - 38,78 m² - z przeznaczeniem na mieszkanie socjalne,

RAZEM: - 107,85 m².

2. Mieszkania wyposażone są w następujące media:

1) Bojszowy Nowe, ul. Ruchu Oporu 102/1, 102/2 – woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, c.o.,

2) Jedlina, ul. Świętojańska 1/1, 1/4 woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, c.o.

3. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Bojszowy znajdują się w zadowalającym lub dobrym stanie technicznym.

4. Nie prognozuje się powiększenia ani pomniejszenia zasobu mieszkaniowego Gminy Bojszowy w latach 2021 – 2025.

§ 2. Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność Gminy Bojszowy napraw głównych i remontów bieżących w takim zakresie, aby je utrzymać w należyłym stanie technicznym.

2. Szczegółowe potrzeby modernizacyjne nieruchomości stanowiących własność Gminy Bojszowy przedstawiają się następująco:

I.p.	Adres budynku	Zakres robót	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Bojszowy Nowe, ul. Ruchu Oporu 102 /2	Dostosowanie lokalu do potrzeb mieszkaniowych	-	wymiana stolarki drzwiowej, bielenie ścian	wymiana białego montażu	-	-

3. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy winien ulegać systematycznej poprawie.

4. Potrzeby modernizacyjno – remontowe, określane na podstawie stanu technicznego budynków, realizowane będą w ramach środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach.

§ 3. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy

Z uwagi na fakt, iż zasób mieszkaniowy Gminy Bojszowy jest niewielki, a celem Gminy jest zapewnienie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, nie planuje się prowadzenia sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy.

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) najem lokali zawierany na czas nieoznaczony,
- 2) najem socjalny lokali.

2. Wójt Gminy Bojszowy ustala obowiązujące stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej (stawka bazowa) lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy. W kalkulacji stawki bazowej czynszu należy uwzględnić:

- 1) koszty administrowania,
- 2) koszty konserwacji,
- 3) koszty utrzymania technicznego budynku,
- 4) koszty utrzymania zieleni,
- 5) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

3. Przewiduje się zróżnicowanie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w przypadku:

- 1) położenie budynku:
 - a) Bojszowy Nowe + 5 %,
 - b) Jedlina -10 %;
- 2) położenie lokalu:
 - a) Parter + 10 %,
 - b) Piętro +5 %;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje:
 - a) brak c.o. -10%,
 - b) brak kuchni w lokalu -10%,
 - c) brak łazienki w lokalu -10%;
- 4) stan urządzeń i instalacji w budynku i lokalu:
 - a) lokal wyremontowany w ciągu roku przed zawarciem umowy najmu + 15%,
 - b) lokal nieremontowany w ciągu 10 lat przed zawarciem umowy najmu -10%;
- 5) stan techniczny budynku:
 - a) dobry – odpowiada zużyciu < 15% - +5 %,
 - b) zadowolający – odpowiada zużyciu <16 -30% - +0 %,
 - c) mierny – odpowiada zużyciu < 31 - 50% - -5 %,
 - d) zły – odpowiada zużyciu > 50% - -10 %.

4. Określa się następujące progi dochodowe, uprawniające do zastosowania obniżek czynszu:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego – gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu wynosi:
 - a) do 115 % kwoty najniższej emerytury obniżka czynszu wynosić będzie 20% stawki bazowej,
 - b) 116 do 125 % kwoty najniższej emerytury obniżka czynszu wynosić będzie 10% stawki bazowej.
- 2) dla gospodarstwa wieloosobowego - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu wynosi:
 - a) do 80 % kwoty najniższej emerytury obniżka czynszu wynosić będzie 20% stawki bazowej,
 - b) 81 do 90 % kwoty najniższej emerytury obniżka czynszu wynosić będzie 10% stawki bazowej.

§ 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. Administrowanie lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bojszowy powierza się Gminnemu Przedsiębiorstwu Komunalnemu Sp. z o.o. z siedzibą w Bojszowach przy ul. Świętego Jana 52.

2. Do zadań administratora należy w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu czyli prowadzenie remontów bieżących, konserwacji technicznej budynków i sieci, prowadzenie obsługi finansowo – księgowej zarządzanego zasobu, dokonywanie przeglądów wymaganych prawem, a także inne czynności wynikające z odrębnych przepisów.

3. Administrator jest zobowiązany do przekazywania pisemnej informacji dotyczącej zawarcia, zmiany i wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu lokalu w terminie 14 dni od chwili zaistnienia powyższych zdarzeń wraz z kserokopią związanych z nimi dokumentów.

4. Do obowiązków administratora należy prowadzenie bieżącej windykacji zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego.

5. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania w latach 2021 - 2025.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W latach 2021 – 2025 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Bojszowy.

§ 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

Rodzaj kosztu	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	25000,00	25000,00	25000,00	25000,00	25000,00
Koszty remontów	0	15000,00	10000,00	0	0
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	9240,00	9240,00	9240,00	9240,00	9240,00
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
RAZEM	34240,00	49240,00	44240,00	34240,00	34240,00

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

1. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy przewiduje się podejmowanie następujących działań:

- 1) rozważenie możliwości zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych poprzez nabywanie nieruchomości oraz ich wynajem,
- 2) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne części wspólnych nieruchomości w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
- 3) bieżącą analizę możliwości skorzystania z dotacji, programów wsparcia oraz innych form dofinansowania budownictwa mieszkaniowego.

2. Nie są planowane zamiany lokali związane z remontami budynków i lokali.