

**UCHWAŁA NR XXX/251/2020
RADY MIEJSKIEJ W BODZENTYNIE
z dnia 25 czerwca 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Bodzentyn na lata 2020-2025**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 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), art. 18 ust. 1 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzentyn na lata 2020 - 2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bodzentyn.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr II/11/95 Rady Miejskiej w Bodzentynie z dnia 28 kwietnia 1995 r. oraz uchwała Nr V/29/2001 Rady Miejskiej w Bodzentynie z dnia 28 czerwca 2001 r.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY


Teresa Bzymek

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bodzentyn na lata 2020-2025.

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bodzentyn jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bodzentyn na lata 2020-2025 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BODZENTYN NA LATA 2020 - 2025

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzentyn został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182) i ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020 - 2025, który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2 **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

- § 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Bodzentyn.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bodzentyn wchodzi 6 lokali o łącznej powierzchni 290,70 m² w tym:

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny
1.	Stara Wieś 30/2	50,50	dobry
2.	Stara Wieś 30/1	50,50	dobry
3.	Bodzentyń, ul. Wolności 6	56,70	dobry
4.	Bodzentyń, ul. Wolności 6	28,00	dobry
5.	Leśna Stara Wieś 1	40,00	dobry
6.	Leśna Stara Wieś 1	65,00	dobry

3. Ze względu na ograniczoną ilość mieszkań Burmistrz Miasta i Gminy Bodzentyń zarządzeniem może przekształcić lokale mieszkalne w całości lub w części na lokale socjalne.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

§ 3. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się mieszkania o różnym stanie technicznym.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnienia użytkownikom budynków, w znajdujących się w nich pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.

3. Lokale mieszkalne w budynkach : Stara Wieś 30 i Leśna Stara Wieś 1, są w ogólnym stanie technicznym nie wymagającym kapitalnych remontów.

4. W latach objętych wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się wykonać termomodernizację budynku przy ul. Wolności 6 w Bodzentyń.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1. Lokale mieszkalne zasobu gminy mogą być sprzedawane w pierwszej kolejności najemcom posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieokreślony na ich wniosek lub na podstawie oferty złożonej w Urzędzie.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 5. 1. Burmistrz Miasta i Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

2. Podwyższenie czynszu następuje nie częściej niż raz w roku, przy zachowaniu określonego ustawą dopuszczalnego ich rocznego wzrostu.

3. Ustalona wysokość czynszu ulega:

1) podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w:

a) centralne ogrzewanie - 5 %,

b) łazienkę - 5 %.

2) obniżeniu z powodu braku w lokalu:

a) urządzeń kanalizacyjnych - 5 %,

b) łazienki i WC - 5 %

c) centralnego ogrzewania -5 %.

4. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie czynszu podlegają sumowaniu.

5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór odpadów itp.

6. Zgodnie z art. 23, ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego jest ustalana w wysokości 50 % stawki czynszu.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6. 1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Burmistrz Miasta i Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

1) ewidencjonowaniu lokali,

2) zabezpieczeniu przed uszkodzeniem i zniszczeniem,

3) utrzymywaniu zasobu w stanie nie pogorszonym,

4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacji tych należności,

5) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenie ze stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach.

3. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) środki przewidziane w budżecie gminy.

Rozdział 8
Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy
w kolejnych latach

§ 8. W latach objętych programem, tj. latach 2020 - 2025 planuje się termomodernizację budynku przy ul. Wolności 6 w Bodzentynie, pozostałe budynki w Leśnej Starej Wsi i Starej Wsi 30 - jedynie bieżące naprawy. W tym celu zaplanowano następujące kwoty wydatków w poszczególnych latach.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji i remontów bieżących
2020	1000
2021	316.900
2022	1000
2023	1000
2024	1000
2025	1000

Rozdział 9
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawienia polityki mieszkaniowej,
- 2) zabezpieczanie corocznie w budżecie gminy środków potrzebnych na wykonanie bieżących remontów,
- 3) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
 - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - b) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, celem podniesienia standardu technicznego lokalu,
- 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z bieżącymi remontami lokali w latach 2020-2025.