



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 10 grudnia 2012 r.

Poz. 3571

UCHWAŁA NR XIX/157/2012 RADY GMINY BOGORIA

z dnia 26 października 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bogoria na lata 2012-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 2001 r. 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 na lata 2012-2017”, stanowiący załącznik Nr 1 do Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bogoria.

§ 3. Traci moc uchwała nr XI/92/2011 Rady Gminy Bogoria z dnia 3 listopada 2011 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bogoria na lata 2012-2016.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Maciej Tutak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/157/2012
Rady Gminy Bogoria
z dnia 26 października 2012 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2012-2017

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bogoria

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Bogoria. W ramach niniejszego programu przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez budowę budynku mieszkalnego dla 9 rodzin.

2. Wykaz lokali mieszkalnych położonych w budynkach należących do Gminy Bogoria określony jest w załączniku nr 1 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2012-2017.

3. Wykaz lokali socjalnych położonych w budynkach należących do Gminy Bogoria określony jest w załączniku nr 2 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2012-2017.

4. 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.

5. Stan techniczny budynków i lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz ich wyposażenie określony jest w załączniku nr 3 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2012-2017.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

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

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach wewnątrz budynku,
- 3) 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 eksploatacji, 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

§ 3. 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

§ 4. 1. Stawkę bazową czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ustala wójt.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej winny być ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających, jak i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 2) usytuowanie lokalu w budynku,
- 3) ogólny stan techniczny budynku w tym szczegółowe określenie stanu technicznego budynku z uwzględnieniem wieku budynku.

3. Ustala się wzrost stawki bazowej czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy Bogoria, nie częściej niż co 12 miesięcy o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, który jest ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać, z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

4. Stawka bazowa czynszu ustalana będzie zarządzeniem Wójta Gminy Bogoria.

5. Zmiana wysokości czynszu następuje w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

6. Stawka czynszu za 1 m² z tytułu najmu lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Bogoria.

7. Stawka czynszu za 1 m² z tytułu najmu pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Bogoria.

8. Wójt Gminy może na wniosek najemcy o niskich dochodach stosować obniżki czynszu.

9. Przyjmuje się, że średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu:

- 1) nie przekracza 55% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) nie przekracza 65% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego.

10. Stawki czynszu wraz z obniżkami ustala Wójt Gminy według następujących zasad:

- 1) obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12-tu miesięcy,
- 2) w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
- 3) warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest regularne opłacanie czynszu przez najemcę,

- 4) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, które stanowią własność gminy za wyjątkiem najemców lokali socjalnych, tymczasowych pomieszczeń oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął,
- 5) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
- 6) w sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

11. Szczegółowy tryb udzielania obniżek czynszu regulują przepisy art. 7 ust. 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

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

§ 5. 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.

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) 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,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
- 5) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
- 6) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- 7) 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

§ 6. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są środki z budżetu Gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizację 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

§ 7. 1. W latach 2012-2017 przewiduje się wydatki na bieżące remonty, modernizacje i bieżącą eksploatację budynków mieszkalnych oraz na budowę budynku mieszkalnego dla 9 rodzin, do którego zostaną przesiedleni mieszkańcy z ulicy Kolejowa 28, Kolejowa 32, Kolejowa 30, Kolejowa 34.

2. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2012-2017 określone zostały w załączniku nr 4 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogoria na lata 2012-2017.

3. 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**

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) 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),
- 3) zmniejszenie liczby dłużników z tytułu najmu lokali,
- 4) pozyskanie zewnętrznych środków na budownictwo socjalne i komunalne,
- 5) 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. Wpływie to na poprawę ich stanu technicznego, dzięki staraniom nowych właścicieli.

Załącznik nr 1
do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Bogoria na lata 2012-2017.

Tabela Nr 1. Wykaz lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Bogoria.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkaniowych	Powierzchnia użytkowa w m²
1.	Bogoria ul. Spacerowa 1	1	36,20
		1	52,00
		1	49,95
2.	Bogoria Ul. Spacerowa 7	1	42,56
		1	66,93
3.	Szczeglice 48 Szkoła Podstawowa	1	52,11
		1	52,11
4.	Wierzbka 41 dawny dom nauczyciela	1	78,56
5.	ul. Kolejowa 32	1	58,30
		1	64,10
6.	ul. Kolejowa 28	1	78,62
7.	ul. Kolejowa 30	1	58,96
8.	ul. Kolejowa 34	1	46,80
9.	Wola Malkowska 10 dawne przedszkole	1	96,83

Załącznik nr 2
do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Bogoria na lata 2012-2017.

Tabela Nr 2. Wykaz lokali socjalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Bogoria.

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m²
1.	Szczeglice 45 budynek byłej agronomówki	1	20,00
		1	54,00
2.	Kielczyna 9 dawne przedszkole	1	68,20
3.	Kielczyna 24 budynek podworski	1	40,00

Załącznik nr 3

do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Bogoria na lata 2012-2017.

Tabela Nr 3. 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.	Bogoria ul. Spacerowa 7	dobry	2	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 kafłowy	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 kafłowy	Do rozbiórki, przesiedlenie mieszkańców do nowego lokalu
6.	Bogoria ul. Kolejowa 30	zły	1	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy, piec kafłowy	Do rozbiórki, przesiedlenie mieszkańców do nowego lokalu
7.	Bogoria ul. ul. Kolejowa 34	zły	1	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy, piec kafłowy	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 kafłowy	Remont instalacji elektrycznej, wykonanie łazienki i c.o.
10.	Kielczyna 9 dawne przedszkole	średni	1	Energia elektryczna, wod-kan. piec kafłowy,	Do remontu
11.	Szczeglice 45 Budynek byłej agronomówki	zły	2	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy, piec kafłowy,	Do remontu

Załącznik nr 4
do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Bogoria na lata 2012-2017.

Tabela Nr 4. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2012-2017.

Lp.	Rodzaj wydatków	Wydatki w kolejnych latach w tys. zł					
		2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2.	Koszty remontów i modernizacji	30	20	10	10	10	30
3.	Koszt budowy	900	900	-	-	-	-