

Projekt

Wójta Gminy Miedźno z dnia 9 marca 2022 r.

**UCHWAŁA NR ___/___/2022
RADY GMINY MIEDŹNO**

z dnia 2022 r.

w sprawie: przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźno na lata 2022 – 2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 2021 poz. 1372 z późn. zm.) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172) , Rada Gminy Miedźno

uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźno na lata 2022 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźno na lata 2022 – 2026**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miedźno tworzą lokale gminne stanowiące własność gminy.
2. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego określa Tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Lokale ogółem	Komunalne	Pow. użytkowa (m ²)
1	Miedźno ul. Księżycowa 22	6	6	252
2	Ostrowy nad Okszą ul. Wąska 3	6	6	252
3	Władysławów ul. Turystyczna 122	2	2	97
4	Izbiska nr 85	2	2	119
5	Kołaczkowice nr 110	1	1	54
Ogółem Gmina		17	17	742

3. Zestawienie przedstawiające stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z prognozą stanu technicznego lokali na lata 2022-2026 określa Tabela nr 2.

Tabela nr 2

Stan techniczny					
Lata	Bardzo dobry	Dobry	Zadawalający	Zły	Bardzo zły
2022	2	0	14	1	0
2023	2	0	14	1	0
2024	2	0	8	1	0
2025	2	0	2	1	0
2026	2	0	2	1	0

Oznaczenie:

- stan techniczny bardzo dobry – po generalnym remoncie,
- stan techniczny dobry – generalny remont przeprowadzony w przeciągu ostatnich 5-15 lat,
- stan techniczny zadowalający – wymaga wykonania drobnych prac remontowych, napraw bieżących,
- stan techniczny zły – wymaga generalnego remontu,
- stan techniczny bardzo zły – lokal niezdatny do zamieszkania – wymaga natychmiastowego remontu.

4. Wszystkie lokale stanowiące własność Gminy Miedźno przyłączone są do sieci wodociągowej, 13 lokali jest przyłączonych do kanalizacji sanitarnej sieciowej. Wszystkie lokale są wyposażone w centralne ogrzewanie i łazienkę.

5. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025 określa Tabela nr 3.

Tabela nr 3

	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali ogółem	17	11	5	5	5
Pow. lokali ogółem [m ²]	777	777	522	270	270

Liczba lokali socjalnych	0	0	0	0	0
Pow. lokali socjalnych [m ²]	0	0	0	0	0
Liczba lokali mieszkalnych	17	17	11	5	5
Pow. lokali mieszkalnych [m ²]	777	777	522	270	270

Rozdział 2.

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

Przy analizie potrzeb i planów remontowych należy mieć na względzie specyfikę lokali mieszkalnych znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym tzn. budynki w miejscowościach Miedźno i Ostrowy nad Okszą są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi natomiast budynki w Izbiskach, Kołaczkowicach i Władysławie są budynkami kulturalno-oświatowymi a funkcja mieszkaniowa jest w nich funkcją dodatkową. W poprzednich latach przeprowadzono już szereg prac remontowo-modernizacyjnych w budynkach stanowiących gminny zasób mieszkaniowy tj. termomodernizacje w Miedźnie i Ostrowach nad Okszą, wymianę kotła grzewczego w Miedźnie, dlatego na lata 2022-2026 mając na uwadze ograniczone środki finansowe Gminy podejmowane będą działania zmierzające do zachowania w istniejącym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych. Działania te zostaną ograniczone do przeprowadzania systematycznych prac konserwacyjno-remontowych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali komunalnych w kolejnych latach

Pomiędzy 2022-2024 r. planuje się sprzedaż nieruchomości gruntowych w Ostrowach nad Okszą oraz Miedźnie. Na obu tych nieruchomościach znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, w których znajdują się lokale będące częścią zasobu mieszkaniowego gminy Miedźno. Oba budynki są w dobrym stanie technicznym.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Podstawową zasadą polityki czynszowej Gminy Miedźno winno być założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. czynsze powinny być na takim poziomie który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość.

3. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Miedźno wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

4. Stawkę bazową 100% przyjmuje się dla lokalu wyposażonego w instalację: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, CO i gazową, z łazienką, WC i kuchnią (aneksem kuchennym) w lokalu oraz korzystnym położeniem (1,5 km od centrum miejscowości Miedźno lub Ostrowy nad Okszą).

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) brak instalacji wymienionej w ust. 4 - 10 % za każdą z wymienionych w ust. 4 brakującą instalację;
- 2) niekorzystne położenie inne niż wskazane w pkt 5-6 - 5%;
- 3) lokale z ubikacją poza budynkiem - 10 %;
- 4) ubikacja w tym samym budynku ale poza lokalem - 5%;
- 5) położenie lokalu poniżej poziomu gruntu (suterena) - 10 %;

6) usytuowanie lokalu na poddaszu - 5 %.

6. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

9. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

10. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana 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. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźno polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nieopogorzonym, jak również do uzasadnienia inwestowania w nieruchomość.

2. Administrowanie lokalami komunalnymi w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu oraz obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone są przez pracowników Urzędu Gminy Miedźno.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą przede wszystkim czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych, co jest zgodne z założeniem samofinansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłat za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic i strychów, utrzymaniu zieleni, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty. Stąd tak ważne są działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu. Windykacja będzie prowadzona na bieżąco przez Wójta Gminy Miedźno. Egzekwowanie należności czynszowych musi być powiązane ze stosowaniem systemu dodatków mieszkaniowych oraz rozkładaniem zaległości na raty, odraczaniem spłaty czy nawet, w wyjątkowych sytuacjach, wprowadzeniem możliwości wykonywania prac społecznie użytecznych w zamian za umorzenie czynszu.

3. Wydatki gminy związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych winny być finansowane z wpływów z tytułu czynszów za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy. Wpływy z czynszów w latach 2022-2026 przekraczać powinny wydatki na utrzymanie nieruchomości.

4. Zadłużenie lokali jest znacznym problemem, choć w ostatnich latach spadła kwota zaległości.

5. Na wniosek najemcy, w uzasadnionych przypadkach, zaległości mogą być rozłożone na raty. W przypadkach, gdy istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż najemca nie uiści zaległości, Wójt Gminy Miedźno występuje do sądu o wydanie tytułu egzekucyjnego. W ostatecznych przypadkach Wójt występuje do sądu o wydanie orzeczenia o eksmisji. Niestety obecnie Gmina Miedźno nie dysponuje lokalami zastępczymi o obniżonym standardzie, do których mogłoby nastąpić wykwaterowanie zadłużonych najemców. Pozyskanie takich lokali jest warunkiem prowadzenia skutecznej polityki czynszowej.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

Przewiduje się, że w okresie 2022-2026 roku wydatki na poszczególne grupy kosztów będą przedstawiać się następująco:

Rodzaj wydatków	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	79500	83500	59400	43000	4600
Koszty remontów i modernizacji	5000	5000	5000	5000	5000
ogółem:	84500	88500	64400	48000	51000

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, umożliwiając osobom znajdującym się w ciężkiej sytuacji życiowej lub niedostatku zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych.

2. Cały mieszkaniowy zasób Gminy Miedzno, stanowią lokale znajdujące się w budynkach wybudowanych przed rokiem 1975. W związku z powyższym w miarę upływu czasu będzie następowała konieczność ponoszenia wydatków remontowych w związku z tym wskazane byłoby zbycie istniejących budynków wielorodzinnych a z uzyskanych w ten sposób funduszy realizacja nowych budynków z lokalami, które zaspokoilyby istniejące zapotrzebowanie mieszkaniowe. Dlatego na lata 2022-2024 zaplanowano sprzedaż dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mienie gminne.

Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polegać powinna na utrzymaniu zadowalającego stanu technicznego budynków, osiągnięciu ściągłości czynszów na wysokim poziomie.

Uzasadnienie

Stosownie do zapisów art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 1990 roku o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy m.in. gminnego budownictwa mieszkaniowego. Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie do art. 21 ust. 2 ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Ustawa przewiduje katalog elementów kształtujących treść wieloletniego programu.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje — rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez podjęcie działań w celu utrzymania budynków w należytym stanie technicznym oraz dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.