

**UCHWAŁA NR XLVIII/458/22
RADY GMINY GORZYCE**

z dnia 22 grudnia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Gorzyce na lata 2023-2027"**

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, 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 2022 r., poz. 172 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz 559 ze zm.) oraz po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego, uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2023-2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gorzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Gorzyce

Piotr Wawrzyczny

Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm),
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Gorzyce,
- 3) Zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Gorzyce,
- 4) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gorzyce,
- 5) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2023-2027.

§ 2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach Gmina tworzy i utrzymuje własny zasób mieszkaniowy.

Rozdział 2.
**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

§ 1. 1. Przyjmuje się za celowe i konieczne tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Aktualną wielkość zasobu Gminy i prognozy dotyczące zasobu obrazuje poniższa tabela:

Tabela nr 1					
Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób w szt.	121	121	121	121	121
Pow. użytkowa w m²	6 482,77	6 482,77	6 482,77	6 482,77	6 482,77

§ 2. 1. Mieszkania z najmem socjalnym przydzielane są w całym zasobie Gminy.

2. Gmina prowadzi ewidencję zasobu, w tym także ewidencję lokali z umową najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych. Prognoza wielkości zasobu w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 2					
Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali z najmem socjalnym w szt.	15	15	15	15	15
pow. użytkowa w m²	554,31	554,31	554,31	554,31	554,31

Tabela nr 3					
Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba tymczasowych pomieszczeń w szt.	0	0	0	0	0
pow. użytkowa w m²	0	0	0	0	0

§ 3. 1. Zasób jest w znacznej mierze zdekapitalizowany i wymaga znacznych nakładów finansowych.

2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu poprzez:

- 1) remonty kapitalne budynków,
- 2) remonty dachów,
- 3) remonty instalacji,

4) remonty bieżące.

3. Prognozy dotyczące zmian stanu technicznego przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4					
Lata	2023	2024	2025	2026	2027
stan techniczny dobry /szt./					
lokale z najmem komunalnym	62	62	72	92	106
lokale z najmem socjalnym	2	2	3	5	15
stan techniczny średni /szt./					
lokale z najmem komunalnym	44	44	34	14	0
lokale z najmem socjalnym	13	13	12	10	0
Stan techniczny zły /szt./					
lokale z najmem komunalnym	0	0	0	0	0
lokale z najmem socjalnym	0	0	0	0	0
Razem :					
lokale z najmem komunalnym	106	106	106	106	106
lokale z najmem socjalnym	15	15	15	15	15
pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	0

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 4.1. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali należących do zasobu określone są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), a także ekspertyz, opinii, wizji lokalnych. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne.

2. Przy realizacji inwestycji i remontów pierwszeństwo będą miały działania związane z usuwaniem stanów awaryjnych i zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców, ich mieniu, konstrukcji technicznej budynków, a następnie wymiana dachów połączona z termomodernizacją budynków w tym wymiana źródeł ciepła.

3. Na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 roku nr V/36/1/2017 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, Gmina zobowiązana jest dokonać wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródła ciepła. Wobec czego w latach obowiązywania programu Gmina będzie podejmowała działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu poprzez podłączenie indywidualnych mieszkań do sieci gazowej.

Tabela nr 5					
PLANY REMONTÓW BUDYNKÓW					
Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty remontów dachów, elewacji, wymiana źródeł ciepła, odwodnień, itp.	0,00zł	350 000,00zł	350 000,00zł	360 000,00zł	360 000,00zł
PLANOWANE REMONTY I MODERNIZACJA BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH					
Lata	2023	2024	2025	2026	2027
OGÓŁEM w tym :	50 000,00zł	97 000,00zł	97 000,00zł	97 000,00zł	97 000,00zł
STOLARKA OKIENNA	30 000,00zł	35 000,00zł	35 000,00zł	35 000,00zł	35 000,00zł

STOLARKA DRZWIOWA	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł
POSADZKI	0,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł
WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH I URZĄDZEŃ GRZEWCZYCH	10 000,00zł	32 000,00zł	32 000,00zł	32 000,00zł	32 000,00zł
INNE	0,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 5. 1. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

Tabela nr 6					
Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	0	0	0	0	0

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6. 1. Gmina prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) czynsz za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz za lokal objęty najmem socjalnym,
- 3) czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń.

§ 7. Czynsz najmu obejmuje wszystkie składniki związane z utrzymaniem lokalu określone szczegółowo w Ustawie.

§ 8. 1. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu.

2. Do stawki czynszu określonej w § 6 ust. 2 pkt 2 i 3 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

3. Podwyższanie stawki czynszu miesięcznego za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, będzie dokonywane zgodnie z planowanymi wpływami, o których mowa w tabeli nr 7, z wyjątkiem podwyżki stawki czynszu przewidzianej w § 12.

4. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 9. 1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) wyłącznie w.c. - 15 %
- b) centralne ogrzewanie - 15 %
- c) urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne - 15 %
- d) łazienka wraz z w.c.- 20 %
- e) stan techniczny budynku po remoncie - 5 %
- f) domofon - 1 %

g) antena zbiorcza - 1 %

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) mieszkanie zawilgocone i zagrzybione - 10 %

b) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni, łazienki lub ubikacji - 5 %

c) poddasze budynku - 5 %

d) budynek zlokalizowany poza centrum Gminy - 5 %

e) ślepa kuchnia - 1%

f) zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu- 5%

g) zły stan instalacji elektrycznych i wodno - kanalizacyjnych wynikający z przeglądów technicznych - 2%

2. Objaśnienia czynników wpływających na poziom czynszu:

1) Dla wyliczenia wskaźnika wzrostu stawki bazowej przyjmuje się sumę składników z ust. 1 pkt. 1,

2) **przez w.c.** rozumie się doprowadzoną na koszt wynajmującego do wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli wraz z spłuczką. Dotyczy to również w.c. przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze,

3) **przez łazienkę z wc** rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające zainstalowane na koszt wynajmującego na stałe instalacje wodociągowo - kanalizacyjne, umożliwiające podłączenie armatury łazienkowej,

4) **przez centralne ogrzewanie** rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnych, a także centralne ogrzewanie zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego, oraz zainstalowana na koszt wynajmującego wewnętrzna instalacja gazowa wraz z centralnym ogrzewaniem,

5) **przez urządzenia wodociągowo - kanalizacyjne** rozumie się sieć przyłączeniową wodociągową i kanalizacyjną doprowadzoną do budynku na koszt wynajmującego,

6) **podstawą uznania lokalu mieszkalnego za zagrzybiony i zawilgocony** jest opinia wydana przez rzeczoznawcę lub osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane,

7) **przez domofon** rozumie się urządzenie elektroniczne służące do komunikacji głosowej na małe odległości bez pośrednictwa centrali, wykonane i zainstalowane na koszt wynajmującego,

8) **przez antenę zbiorczą** – rozumie się zbiorczą instalację antenową do odbioru radia i telewizji wykonaną i zamontowaną przez wynajmującego,

9) **stan techniczny budynku po remoncie** – rozumie się przez to przeprowadzone prace remontowe wykonane kompleksowo, w szczególności przez wymianę stolarki okiennej, wymianę pokrycia dachu oraz remont elewacji. Czynniki podwyższający czynsz obowiązują w okresie 20 lat od dnia wykonania remontu potwierdzonego bezusterkowym protokołem wykonania powyższych prac,

10) **budynek zlokalizowany poza centrum Gminy** – rozumie się budynek znajdujący się poza centrum tj. oddalony od siedziby Urzędu Gminy w Gorzycach w odległości powyżej 10 km,

11) **podstawą uznania budynku przeznaczonego do kapitalnego remontu** - jest opinia wydana przez rzeczoznawcę lub osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

§ 10. Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach stosowane będą, gdy bazowa stawka czynszu wyniesie 3% wskaźnika przeliczeniowego.

§ 11. 1. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnym a inne użytkowym - czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.

2. Jeżeli pomieszczenie wykorzystywane jest równocześnie dla celów mieszkalnych i użytkowych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające faktycznemu przeznaczeniu lokalu, o którym decyduje powierzchnia dominująca.

3. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni pomieszczeń wspólnych, chyba że zgodnie ustalą inne zasady rozliczeń (np. na podstawie ilości osób zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne).

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

4. Jeżeli najemca na własny koszt za zgodą wynajmującego dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz, w razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.

§ 13. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają, na podstawie umowy, najemcy lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy.

2. Czynsz za pomieszczenia tymczasowe opłacają najemcy tych pomieszczeń na podstawie umowy.

Rozdział 6.

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.

§ 14. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

2. Zasobem zarządza Wójt Gminy poprzez zatrudnionych w Urzędzie Gminy w Gorzycach pracowników.

3. Zarządzanie zasobem przez pracowników zatrudnionych w Urzędzie Gminy w Gorzycach przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

4. Gmina nie planuje w latach 2023-2027 zmiany w zakresie zarządzania zasobem.

5. W zasobie nie występują nieruchomości wspólne.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 15. 1. Finansowanie remontów kapitalnych i bieżących budynków i lokali wchodzących w skład zasobu odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy na dany rok budżetowy.

2. Środki pieniężne na finansowanie planowanych zadań ujętych w programie w latach 2023-2027 będą pochodziły:

- 1) z budżetu gminy, w tym z wpływów osiągniętych z tytułu opłat czynszowych,
- 2) z innych źródeł pozabudżetowych (dotacje).

§ 16. Planowane wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych po zaokrągleniu do pełnych setek złotych w latach 2023-2027 uwzględniając zadłużenie mieszkańców kształtuje się następująco:

Tabela nr 7					
Lata	2023	2024	2025	2026	2027
wpływy	420 000,00zł	447 000,00zł	447 000,00zł	467 000,00zł	467 000,00zł

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI, BUDYNKÓW, WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE.

§ 17. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 8 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych, między innymi takich jak sytuacja gospodarcza gminy, mogą ulec wahaniom, a ich zmiana nie będzie wymagała zmiany programu w tym zakresie.

Tabela nr 8					
Lata	2023	2024	2025	2026	2027
koszty bieżącej eksploatacji (woda, nieczystości ciekłe, itp.)	260 000,00zł	270 000,00zł	280 000,00zł	290 000,00zł	300 000,00zł
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	50 000,00zł	97 000,00zł	97 000,00zł	97 000,00zł	97 000,00zł
Wydatki inwestycyjne	0,00zł	350 000,00zł	350 000,00zł	360 000,00zł	360 000,00zł
Kosztu zarządu nieruchomościami wspólnymi	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
OGÓLEM	310 000,00zł	717 000,00zł	727 000,00zł	747 000,00zł	757 000,00zł

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 18. Działania Gminy mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem:

- 1) w związku z pogarszającym się stanem technicznym zasobu, konieczne będzie dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytych stanie technicznym,
- 2) w przypadku konieczności spowodowanych remontem budynku lub lokalu mieszkalnego zostaną przydzielane najemcom lokale zamienne na czas przeprowadzania remontu. Przewiduje się corocznie dwie zamiany lokali w związku z przeprowadzanymi remontami,
- 3) sprzedaż lokali odbywać się będzie na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy Gorzyce,
- 4) pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez przejęcia na rzecz Gminy budynków na podstawie odrębnych przepisów prawa,
- 5) do najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności przeznaczone będą lokale o obniżonym standardzie,
- 6) umożliwienie realizacji odpracowania zadłużenia czynszowego,
- 7) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu lub budownictwo komunalne,
- 8) utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.

Uzasadnienie

Projekt uchwały dotyczy przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2023-2027.

Podjęcie przedmiotowej uchwały wynika z zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który nakłada na gminę obowiązek uchwalenia takiego programu.

Cytowany wyżej przepis stanowi, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedmiotowy program stanowi podstawę do realizowania zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.

Projekt uchwały został poddany konsultacjom z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego.