

UCHWAŁA NR XXIX/204/2021

RADY GMINY W WOJCIECHOWICACH

z dnia 29 października 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Wojciechowice na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 roku poz. 611 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojciechowice na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wojciechowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Wójcik

TYTUŁ I.
WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WOJCIECHOWICE NA LATA 2021-2025

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne na lata 2021-2025

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wojciechowice, zwany dalej "programem", stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Wojciechowice.

2. Podstawowym założeniem programu jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.

3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Wójtowi do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

4. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć gminę Wojciechowice,
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wojciechowice.
- 3) gminnym zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy Wojciechowice,
- 4) lokal mieszkalny – rozumie się przez to wszystkie lokale mieszkalne, w tym lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach wolnostojących,
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Wojciechowice

1. Gmina Wojciechowice dysponuje niewielkim zasobem mieszkaniowym. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi: jeden lokal mieszkalny oraz jeden lokal socjalny zlokalizowany w budynku wielomieszkalnym.

2. Charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy Wojciechowice zawiera Tabela Nr 1 niniejszego Programu.

Charakterystyka zasobu mieszkaniowego gminy Wojciechowice

Tabela 1

Lp.	Miejscowość	Tytuł prawny	Rodzaj budynku	Wyposażenie	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1.	Wojciechowice 7/1	własność	budynek mieszkalny	instalacja elektryczna, wodnokanalizacyjna,	79,40	dobry
2.	Jasice 123/3	własność	budynek wielomieszkalny	instalacja elektryczna, wodnokanalizacyjna,	29,40	dobry

3. Adaptacja innych lokali na cele mieszkaniowe w okresie obowiązywania Programu na lata 2021 – 2025- nie przewiduje się żadnych działań w tym kierunku.

4. W latach 2021-2025 nie zakłada się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 3.

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

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

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, konieczne jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego gminy. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela -podnoszące standard mieszkań - można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

W okresie objętym planem sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wojciechowice odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Gminy i właściwymi przepisami.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, gazu oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, w przypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę czynszu lub czynników obniżających, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan ogólnobudowlany. Bazową stawkę czynszu za 1m² powierzchni ustalana jest zarządzeniem Wójta Gminy.

4. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:

a) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne:

- centralne ogrzewanie - 10%
- kanalizacja sanitarna- 20%
- instalacja wodociągowa - 10%
- gaz przewodowy-10%
- łazienka i WC w lokalu – 10%

b) Stan ogólnobudowlany (pokrycie dachowe, elewacja, ocieplenie) - 10%

5. Stawki procentowe czynników podwyższających sumuje się w przypadku występowania kilku czynników równocześnie.

6. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

a) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne:

- centralne ogrzewanie - 10%
- kanalizacja sanitarna- 20%
- instalacja wodociągowa - 10%
- gaz przewodowy-10%
- łazienka i WC w lokalu – 10%

b) Stan ogólnobudowlany (pokrycie dachowe, elewacja, ocieplenie) - 10%

7. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu dokonane zostaną w lokalu ulepszenia istnieje możliwość podwyższenia stawki bazowej czynszu.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Wójta.

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

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) 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,
- c) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
- e) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
- f) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- g) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.

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

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ewentualne środki z budżetu gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizację budynków.

Rozdział 8.

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

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu części wspólnych budynków i lokali mieszkalnych obejmują w szczególności:

- a) wydatki na remonty i bieżące konserwacje,

- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za inne urządzenia,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji urządzeń w budynku,
- f) wydatki na utrzymanie zieleni,
- g) wynagrodzenie za administrowanie.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z:

- a) kosztami bieżącymi eksploatacji – planowane corocznie w uchwale budżetowej gminy,
- b) kosztami remontów oraz kosztami modernizacji – planowane w każdym roku w kwotach określonych budżetem gminy,
- c) wydatkami inwestycyjnymi – planowane w wieloletnim programie inwestycyjnym gminy.

3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, określone są uchwałami zarządu wspólnot mieszkaniowych.

4. Zestawienie wielkości wydatków przeznaczonych na utrzymanie i remont zasobu mieszkaniowego w latach 2021 – 2025.

Tabela 2.

L.p.	Wysokość planowanych wydatków	Rok
1.	2.000	2021
2.	3.000	2022
3.	4.000	2023
4.	5.000	2024
5.	5.000	2025

Rozdział 9.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy

1. W okresie 2021-2025 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

2. Administrowanie lokalami 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 jak również obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez pracowników gminy Wojciechowice.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Wójcik

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXIX/204/2021 r. Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wojciechowice na lata 2021-2025

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojciechowice na lata 2021-2025 określa kierunki działania w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym w celu usprawnienia systemu zarządzania tym zasobem w latach 2021-2025. Ma na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, co w konsekwencji przełoży się na polepszenie warunków mieszkaniowych. W/W program opracowany na okres pięciu lat, aby umożliwić wdrożenie wszystkich założeń programu w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojciechowice.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich planów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Celem programu jest określenie kierunków działania gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wojciechowice zawiera prognozy działań na lata 2021-2025 zmierzające do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Biorąc pod uwagę powyższe zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy w Wojciechowicach niniejszej uchwały.

Wojciechowice dnia 21.10.2021 r.