

**UCHWAŁA NR XXXVII/276/2022
RADY GMINY WILCZYCE**

z dnia 1 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wilczyce na lata 2022 - 2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

**Rada Gminy Wilczyce
uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyce na lata 2022 – 2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Wilczycach.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXV/165/2017 Rada Gminy Wilczyce z dnia 4 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyce na lata 2017-2021.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Roźmiej

Załącznik do uchwały Nr XXXVII/276/2022

Rady Gminy Wilczyce

z dnia 1 marca 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WILCZYCE

NA LATA 2022 - 2026.

Program reguluje zasady, prognozy i wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyce w zakresie wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

Rozdział 1. Wprowadzenie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilczyce jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa 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). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Rozdział 2. Postanowienia ogólne

Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilczyce na lata 2022-2026.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilczyce na lata 2022-2026, określony w niniejszej uchwale;
- b) **Wójcie** - oznacza to Wójta Gminy Wilczyce;
- c) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Wilczyce;
- d) **ustawie o ochronie praw lokatorów** - należy przez to rozumieć ustawę 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

2. Niniejszy Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Wilczyce odnośnie gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wilczyce.

1. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Wilczyce składa się z następujących lokali:

- a. Lokale mieszkalne

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Nr ew. działki	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1.	Tułkowice	Budynek po szkole	399/2	2	107,00	zły
					33,00	zły
2.	Radoszki	Budynek po szkole	110/1	2	42,15	dobry
					30,00	
3.	Wysiadłów	Budynek po P.G.R.N.	69/9	2	78,08	dobry
					45,96	
4.	Wilczyce	Budynek po weterynarii	364/1	2	73,00	dobry
					56,50	
5.	Wilczyce	Budynek typu „Czworak”	1178	4	26,60	dobry
					57,88	
					26,60	
					24,75	

b.Lokale socjalne.

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Nr ew. działki	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1	Wilczyce	Budynek typu „Czworak”	1178	2	57,40	dobry
					57,40	

2. W latach 2022-2026 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Wilczyce poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych lub zakup nowych mieszkań.

3. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy może ulegać niewielkim zmianom, w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Wilczyce

4. W razie potrzeby remonty lub modernizacje lokali mieszkalnych, będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Działania Gminy Wilczyce będą się koncentrowały na utrzymaniu należytego stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 4.

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

1. W latach 2022-2026 prowadzone będą remonty bieżące, naprawy oraz modernizacje budynków i lokali mieszkalnych mające na celu utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym i uzależnione będą od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

2. Priorytetem przy realizacji remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności prowadzenie działań podnoszących standard zamieszkania. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy Prawo Budowlane.

3. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

4. Zakres remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Pow. użytkowa lokalu m ²	Wyposażenie lokalu	Zakres potrzeb remontowych
1	Radoszki 16	42,15	inst. elektr., c.o , gaz, inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
2	Radoszki 16	30,00	inst. elektr., c.o , gaz, inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
3	Tułkowice 35	33,00	inst. elektr., inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
4	Tułkowice 35	107,00	inst. elektr., inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
5	Wilczyce 172/1	56,50	inst. elektr., c.o , inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
6	Wilczyce 172/2	73,00	inst. elektr., c.o , inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
7	Wilczyce 175/IX/1	26,60	inst. elektr, c.o , inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
8	Wilczyce 175/IX/2	57,88	inst. elektr, c.o , inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
9	Wilczyce 175/IX/3	57,40	inst. elektr, c.o , inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
10	Wilczyce 175/IX/4	57,40	inst. elektr, c.o , inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
11	Wilczyce 175/IX/5	24,75	inst. elektr, c.o , inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
12	Wilczyce 175/IX/6	26,60	inst. elektr, c.o , inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
13	Wysiadłów 10	45,96	inst. elektr., c.o , inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące
14	Wysiadłów 10	78,08	inst. elektr., c.o , inst. wod-kan.	remonty, naprawy bieżące

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022 - 2026.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczyce odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Wilczyce.

2. Przewiduje się sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Tułkowice o pow. 107,00 m² w budynku po szkole. Lokal przeznaczony do sprzedaży jest niezamieszkały.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, w tym wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

1. Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Najemcy oprócz czynszu obowiązani są do uiszczania innych opłat tj. za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych na podstawie odrębnie zawartych umów bezpośrednio z dostawcami mediów lub usług.

2. Ustala się następujący podział czynszów:

- a) za lokale mieszkalne;
- b) za najem socjalny lokalu.

3. Wójt Gminy ustala stawkę bazową maksymalną za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie oraz instalacje wodnokanalizacyjną, elektryczną i gazową.

4. Dla lokali o niższym standardzie, czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia, obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową maksymalną.

5. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej:

- a) dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania, obniża się stawkę bazową o 10%;
- b) dla lokali, które nie posiadają instalacji gazowej, obniża się stawkę bazową o 5%;
- c) dla lokali o złym stanie technicznym budynku, obniża się stawkę bazową o 5%.

6. Nie przewiduje się uwzględniania innych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, w szczególności:

- a) położenia budynku;
- b) położenia lokalu w budynku.

7. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Podwyżka czynszu za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem zasad określonych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

9. Na wniosek najemcy może zostać udzielona obniżka czynszu o 10% w przypadku gdy średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

10. Obniżki czynszu nie udziela się osobom:

- a) którym przyznano dodatek mieszkaniowy,
- b) które zamieszkują w lokalu, o powierzchni użytkowej przekraczającej normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z przepisami o dodatkach mieszkaniowych,
- c) które w okresie udzielenia poprzedniej obniżki czynszu nie opłacały na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny i nie uregulowały ich przed dniem złożenia następnego wniosku.

11. Obniżka czynszu następuje na wniosek Najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzenia mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Czynności z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy wykonywane są przez Wójta Gminy.
2. Zadania związane z zarządem mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - a) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Wilczyce zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczyce;
 - b) bieżące remonty, naprawy i modernizacje lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy;
 - c) administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026.

Głównym źródłem finansowania w zakresie kosztów bieżących będzie czynsz z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel z budżetu Gminy Wilczyce.

Rozdział 9.

Wysokość kosztów 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. Wysokość wydatków na remonty, zadania inwestycyjne oraz bieżące koszty eksploatacji związane z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022-2026 planowane będzie corocznie w uchwale budżetowej gminy.

2. Wysokość przewidywanych wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczyce w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych w zł.	Koszty napraw i remontów lokali mieszkalnych w zł.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2022	1 500,00	2 000,00	-	-
2023	1 500,00	2 000,00	-	-
2024	2 000,00	3 000,00	-	-
2025	2 000,00	4 000,00	-	-
2026	2 000,00	4 000,00	-	-

3. Zakres przewidywanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmianę priorytetów.

Rozdział 10.

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

1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy przyjąć następujące zasady:

- a) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.
- b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.
- c) aktywna windykacja należności czynszowych. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych.

3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Prace remontowe nie wymagają wykwaterowywania mieszkańców a jedynie odpowiedniej koordynacji i współpracy z lokatorami.

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyce na lata 2022 - 2026

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilczyce jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa 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).

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Art. 21 ust. 1, pkt 1, ust 2 w/w ustawy stanowi:

„Rada gminy uchwała: wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.