

**UCHWAŁA NR XXXIV/250/2021
RADY GMINY WILCZYCE**

z dnia 16 grudnia 2021 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
uchwała, co następuje:**

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyce na lata 2022 – 2026 w brzmieniu jak w załączniku 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

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:

- 1) **programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilczyce na lata 2022-2026, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **Wójcie** - oznacza to Wójta Gminy Wilczyce;
- 3) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Wilczyce;
- 4) **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. 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. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy wynosi 14 lokali mieszkalnych stanowiące własność Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy przedstawia poniższa tabela.

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	
Lokale socjalne						
1	Wilczyce	Budynek typu „Czworak”	1178	2	57,40	dobry
					57,40	

W mieszkaniowym zasobie gminy znajdują się 2 lokale socjalne.

Rozdział 4.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację. Prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali na poziomie 14 szt.

Rozdział 5.

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

1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikać będą z konieczności:

- 1) utrzymania należytego stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym

bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

- 2) usuwanie skutków działania sił przyrody;
- 3) ochrony zdrowia i ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 4) utrzymania stanu technicznego budynków i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i dostarczania wody.

4. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy Prawo Budowlane.

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Przewiduje się sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Tułkowice w budynku po szkole. Lokal przeznaczony do sprzedaży jest niezamieszkały.

Rozdział 7.

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.

2. Wójt Gminy w formie zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową a w szczególności stan techniczny, położenie budynku i jego wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacyjne. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

3. Stawki czynszu podnoszone będą nie częściej niż raz w roku zarządzeniem Wójta Gminy Wilczyce

4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość na piśmie, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminu wypowiedzenia wynoszącego 3 miesiące.

5. Ustala się następujące granice dochodu uprawniającego do ubiegania się o obniżkę czynszu:

- a) 20% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 30% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz niższy niż 40% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- b) 10% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści się w przedziale od 30% do 50% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz w przedziale od 40% do 75% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego.

6. 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.

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

8. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela. tj. opłat za: energię elektryczną, gaz, dostarczenie wody, odbiór ścieków i odpadów komunalnych.

Rozdział 8.

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.

Lokalami i budynkami zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy.

Rozdział 9.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawą finansowania w zakresie kosztów bieżących będzie czynsz oraz możliwe do przeznaczenia środki z budżetu gminy w okresie 2022 – 2026.

Rozdział 10.

Szacuje się wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawiające koszty utrzymania, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Wilczyce.

Wysokość wydatków na zasób mieszkaniowy gminy w kolejnych latach związanych z:

- 1) kosztami bieżącymi eksploatacji – planowane corocznie w uchwale budżetowej gminy,
- 2) kosztami remontów oraz kosztami modernizacji- planowane corocznie w uchwale budżetowej gminy,
- 3) wydatkami inwestycyjnymi- planowane corocznie w uchwale budżetowej gminy.

Rok	Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych w zł.	Koszty napraw i remontów lokali mieszkalnych w zł.
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

Rozdział 11.

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

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy przyjąć następujące zasady:

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

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

do Uchwały Nr XXXIV/250/2021 Rady Gminy Wilczyce z dnia 16 grudnia 2021 r.

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.