

Projekt

z dnia 9 kwietnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIERZĘCICE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Mierzęcice na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy Mierzęcice uchwała:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mierzęcice na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mierzęcice.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Mierzęcice
z dnia.....2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIERZĘCICE NA LATA 2024 – 2028

Wstęp

Zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, która na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Do 2023 r. Gmina Mierzęcice nie posiadała własnego zasobu mieszkaniowego z uwagi na brak środków finansowych na ten cel. Potrzeby mieszkaniowe należą do grupy potrzeb pierwszego rzędu, dotyczą wszystkich i pozostają aktualne w całym okresie życia. Dlatego zostały podjęte działania w zakresie pozyskania środków zewnętrznych na remont budynków użyteczności publicznej i ich dostosowanie na potrzeby lokali socjalnych. Pozyskane środki pozwoliły na remont i adaptację budynków, w wyniku czego utworzono pięć lokali socjalnych, a także utworzono jeden lokal mieszkalny.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mierzęcice na lata 2024 – 2028 wyznacza kierunki i zadania zmierzające do realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Według stanu na 31 grudnia 2023 r. zasób mieszkaniowy Gminy Mierzęcice stanowi sześć lokali znajdujących się w trzech budynkach będących w całości własnością Gminy Mierzęcice.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Mierzęcice tworzy jeden lokal mieszkalny o powierzchni 65,75 m² oraz pięć lokali socjalnych o łącznej powierzchni 218,61m².

Tabela 1

Zestawienie lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy Mierzęcice

Lp	Położenie (sołectwo)	Adres budynku	Rodzaj lokalu	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m²)
1	Mierzęcice	ul. Wolności 68	mieszkalny	1	65,75
2	Mierzęcice	ul. Wolności 68	socjalny	1	46,52

3	Przeczyce	ul. Tysiąclecia 6	socjalny	2	79,56
4	Mierzęcice II	ul. Kolejowa 4	socjalny	2	92,53

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mierzęcice zostały generalnie wyremontowane w 2023 r., w związku z czym charakteryzują się wysokim standardem i nie wymagają nakładów finansowych w najbliższym czasie.

4. W okresie obowiązywania programu nie planuje się budowy nowych obiektów mieszkaniowych ze względu na brak środków.

Tabela 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mierzęcice na lata 2024-2028

Lata	Prognozowana liczba lokali/w tym lokali socjalnych	Prognoza stanu technicznego
2024	6/5	bardzo dobry
2025	6/5	bardzo dobry
2026	6/5	bardzo dobry
2027	6/5	bardzo dobry
2028	6/5	dobry

5. Użyte w tabeli nr 3 określenia dotyczące stanu technicznego oznaczają:

bardzo dobry – budynki po generalnym remoncie, nie wymagają napraw i remontu w okresie objętym prognozą,

dobry – budynek o dobrze prowadzonej gospodarce remontowej, nie wymaga napraw i remontu w okresie objętym prognozą.

Rozdział 2.

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

1. Określenie stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Mierzęcice jest podstawą do planowania remontów bieżących i kapitalnych. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego gminy będą ustalane przede wszystkim w oparciu o systematycznie dokonywane przeglądy techniczne budynków zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także wykonane ekspertyzy, opinie, wizje lokalne nakazy oraz wyniki kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. W prognozowanym okresie 2024-2028 nie planuje się remontów budynków i lokali. Budynek położony w Przeczycach przy ul. Tysiąclecia 6 oraz w Mierzęcicach przy ul. Kolejowej 4 zostały generalnie wyremontowane w 2023 r. (budynki zostały docieplone, wymieniono pokrycie dachowe). Natomiast budynek położony w Mierzęcicach przy ul. Wolności 68 znajduje się w dobrym stanie technicznym. Stan techniczny lokalu mieszkalnego oraz lokali socjalnych jest bardzo dobry – w 2023 r. wszystkie lokalne zostały generalnie wyremontowane.

Tabela 3**Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

Budynek	Lata	Stan techniczny budynków	Stan techniczny lokali	Analiza potrzeb	Plan remontów i modernizacji
Mierzęcice ul. Kolejowa 4	2024	bardzo dobry	bardzo dobry	brak potrzeby remontu	nie planuje się
	2025	bardzo dobry	bardzo dobry		
	2026	bardzo dobry	bardzo dobry		
	2027	bardzo dobry	bardzo dobry		
	2028	bardzo dobry	dobry		
Przeczyce ul. Tysiąclecia 6	2024	bardzo dobry	bardzo dobry	brak potrzeby remontu	nie planuje się
	2025	bardzo dobry	bardzo dobry		
	2026	bardzo dobry	bardzo dobry		
	2027	bardzo dobry	bardzo dobry		
	2028	bardzo dobry	dobry		
Mierzęcice ul. Wolności 68	2024	dobry	bardzo dobry	brak potrzeby remontu	nie planuje się
	2025	dobry	bardzo dobry		
	2026	dobry	bardzo dobry		
	2027	dobry	bardzo dobry		
	2028	dobry	dobry		

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.**

Zasób mieszkaniowy Gminy Mierzęcice został dopiero utworzony i jest ograniczony, wobec czego w prognozowanym okresie 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali.

Rozdział 4.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mierzęcice ustalane są przez Wójta Gminy Mierzęcice w drodze zarządzenia.

2. Określając stawkę bazową czynszu powierzchni użytkowej lokali Wójt Gminy obowiązany jest do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali tj.:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Miesięczna stawka czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowi iloczyn stawki bazowej oraz wskaźnika uwzględniającego czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową:

a) położenie budynku:

- w sołectwie Mierzęcice +15%,
- w sołectwie Przeczyce -5%,

b) położenie lokalu w budynku:

- lokal położony na piętrze bez windy -10%,

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal z łazienką +10%,
- lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną +10%,
- lokal z instalacją co +10%,
- lokal z instalacją gazową +10%,
- lokal bez łazienki -10%,
- lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej -10%,
- lokal bez instalacji co -10%,
- lokal bez instalacji gazowej -10%,

d) ogólny stan techniczny budynku:

- bardzo dobry stan budynku (budynek po generalnym remoncie, nie wymagający napraw i remontu w okresie objętym prognozą) +10%,
- dobry stan budynku (budynek o dobrze prowadzonej gospodarce remontowej, nie wymagający napraw i remontu w okresie objętym prognozą) +5%,
- stan budynku, w którym zaistnieje konieczność podjęcia prac remontowych ze względu na pogorszenie stanu technicznego -5%.

5. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników, z tym że obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 140%.

6. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Mierzęcice. W latach 2024 – 2028 nie przewiduje się zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

- 1) bieżące administrowanie nieruchomościami;
- 2) prowadzenie właściwej gospodarki remontowej, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali, poprzez zawieranie umów najmu lokali, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu;
- 5) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 6) utrzymanie czystości i porządku na nieruchomościach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2024 – 2028 będą:

- 1) środki stanowiące wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne;
- 2) środki wydzielone w budżecie gminy na gospodarkę mieszkaniową;
- 3) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa (dotacje, kredyty, pożyczki).

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.

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy składają się koszty: bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne.

Tabela 5

Wysokość planowanych kosztów w poszczególnych latach

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Koszty zarządu nieruchomością i wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2024	6 000,-	-	-	-	-
2025	6 000,-	-	-	-	-
2026	6 000,-	-	-	-	-
2027	6 500,-	-	-	-	-
2028	6 500,-	-	-	-	-

Rozdział 8.

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

1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

2. W ramach realizowanej przez Gminę Mierzęcice polityki mieszkaniowej nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

3. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy w kolejnych pięciu latach nie planuje się sprzedaży lokali.

4. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 – 2028 Gmina Mierzęcice podejmie działania polegające na:

- a) utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym;
- b) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości;
- c) racjonalnym gospodarowaniu środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- d) podjęciu wszelkich przewidzianych prawem środków w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

W wyniku realizacji projektu pn. „Adaptacja lokali użytkowych na mieszkania socjalne w Gminie Mierzęcice” powstały lokale położone sołectwach Mierzęcice, Mierzęcice II i Przeczyce, które z mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) utworzyły mieszkaniowy zasób gminy. W związku z tym, koniecznym jest opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres 5 lat – art. 21 ust. 2 ww. ustawy zawierającego m.in. doprecyzowanie czynników obniżających stawkę bazową czynszu.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest podejmowany w drodze uchwały Rady Gminy, tak stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Mierzęcice na lata 2024-2028 jest w pełni zasadne.