

**UCHWAŁA NR XIV/...../2020
RADY MIEJSKIEJ W PIERZCHNICY**

z dnia 24 lutego 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Pierzchnica na lata 2020-2025**

Na podstawie 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 2019r. poz. 1182 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2019r. poz. 506 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pierzchnica na lata 2020-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pierzchnica.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VIII/44/2015 Rady Gminy Pierzchnica z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019.

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

Burmistrz

mgr inż. Stanisław Strąk

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pierzchnica

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019 poz. 1182 z późn. zm.) art. 21 ust. 1 pkt 1 nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Jednocześnie ustawodawca określił, że powyższy program winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2025.

W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pierzchnica;
- 9) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Zasobem mieszkaniowym gminy Pierzchnica zarządza Urząd Miasta i Gminy Pierzchnica. Zasób mieszkaniowy tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących zarówno własność jak i współwłasność gminy. Budynek stanowiący współwłasność zlokalizowany jest pod adresem Drugnia Zakarczmie 13.

W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi 9 lokali socjalnych oraz 7 lokali mieszkaniowych. Łączna powierzchnia wszystkich lokali wynosi 697,86 m².

Poniżej znajduje się zestawienie lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem stanu technicznego.

TABELA 1. ZESTAWIENIE LOKALI SOCJALNYCH

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali	Numer lokalu	Powierzchnia lokalu m ²	Standard techniczny
1.	Podlesie 80	7	m. 1	43	dostateczny
			m. 2	21	

			m. 3	45,39	
			m. 4	18	
			m. 5	47,9	
			m. 6	60,4	
			m. 7	46,8	
2.	Drugnia Zakarczmie 13	2	-	61,52	dobry
			-	71,05	
RAZEM:			9	415,06	-

TABELA 2. ZESTAWIENIE POZOSTAŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali	Numer lokalu	Powierzchnia lokalu m ²	Standard techniczny
1.	Drugnia Zakarczmie 28	3	m. 1	47	dobry
			m. 2	61,08	
			m. 3	38,4	
2.	Podstoła 16	1	-	21	dostateczny
3.	Skrzelczyce 104	1	-	56,1	dobry
4.	Pierzchnica, ul. Kielecka 20	2	-	12,32	dobry
			-	46,90	
RAZEM:		7	-	282,80	-

Nie przewiduje się powiększania zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Ewentualne pozyskiwanie lokali będzie następowało poprzez adaptację budynków o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością gminy.

2. Ocena aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina w swoim zasobie posiada 4 budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym, które wyposażone są w energię elektryczną, instalację wodociągową i kanalizację, oraz 2 budynki w stanie dostatecznym.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład zasobu mieszkalnego gminy na lata 2020-2025

W okresie obowiązywania programu gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali. Konieczność wykonywania remontów oraz prac modernizacyjnych, wynikać będzie ze zdarzeń losowych, wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku lub zgłoszonych potrzeb mieszkańców.

W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych w kolejnych latach (z wyłączeniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii), a mianowicie:

- 1) naprawa pokryć dachowych,
- 2) stolarka okienna.

Celem remontów i modernizacji jest zatrzymanie dekapitalizacji budynków, przywrócenie ich funkcjonalności, docelowo poprawa warunków mieszkaniowych i na stałe niedopuszczanie do pogorszenia się stanu technicznego zasobów mieszkalnych.

Rozdział 4.

Prognoza sprzedaży lokali na lata 2020-2025

- 1) Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2020-2025 przedstawia tabela nr 3.
- 2) Sprzedaż lokali zamieszkałych odbywać się będzie na rzecz najemców, posiadających umowy i na ich wniosek.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkalnego Burmistrz ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, które w szczególności powinny obejmować:

- 1) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje
- 2) ogólny stan techniczny budynku.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) za brak dostępu do urządzeń wodociągowych – 10% obniżki,
- 2) brak sanitariatów w lokalu – 10% obniżki,

3. Obniżki udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

4. Obniżkę czynszu stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

5. O obniżkę może się ubiegać najemca, który nie ma zaległości w opłatach za najem lokalu.

6. Czynsz nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych, utrzymanie czystości, energię elektryczną.

7. Ustala się, że stawka bazowa czynszu może być podwyższona zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy co 12 miesięcy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2020-2025

1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się w pierwszej kolejności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Pierzchnica.

3. Zarządzanie lokatorami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie wszystkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach obowiązywania ww. programu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej możliwe będzie również z następujących źródeł :

- 1) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- 2) inne środki budżetowe gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pierzchnica

1. Szacunek wydatków na lata 2020-2025 przedstawia się następująco:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty eksploatacji	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00

bieżącej (zł)						
Koszty remontów (zł)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Koszty modernizacji (zł)	-	-	-	-	-	-

Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych oraz wydatków na lokale w budynkach będących współwłasnością gminy Pierzchnica.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- 1) Przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom , które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatkach mieszkaniowych.
- 2) Planowanie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
- 3) Remonty lokali powinny obejmować taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego, a w przypadku takiej konieczności gmina zapewni lokal zastępczy.
- 4) Analiza sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Nr XIV/...../2020 Rady Miejskiej w Pierzchnicy
z dnia 24 lutego 2020r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Pierzchnica na lata 2020-2025

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pierzchnica na lata 2020-2025 swoim zakresem obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z polityką mieszkaniową gminy. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowanej sprzedaży lokali,
- 4) zasad polityki czynszowej,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8) wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pierzchnica.
- 9) innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszego programu jest uporządkowanie i wdrożenie założeń lokalnej polityki mieszkaniowej. Realizacja zadania własnego jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców.

Burmistrz

mgr inż. Stanisław Strąk